

Z A K O N

O STANOVANJU

I. OPŠTE ODREDBE

Clan 1.

Korišćenje stanova, održavanje stambenih zgrada i stanova i otkup stanova vrši se u skladu sa ovim zakonom.

Clan 2.

Država preduzima mere za stvaranje povoljnih uslova za stambenu izgradnju i obezbeđuje uslove za rešavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica u skladu sa zakonom.

Clan 3.

Stanom, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namenjenih i podobnih za stanovanje, koje, po pravilu, cine jednu građevinsku celinu i imaju zaseban ulaz.

Clan 4.

Održavanjem stambenih zgrada i stanova obezbeđuje se zaštita stambenog fonda, potreban nivo stanovanja i zaštita javnog interesa, u skladu sa zakonom.

II. KORIŠĆENJE STANOVA

Clan 5.

Stambene zgrade i stanovi koriste se po osnovu prava svojine na stanu i po osnovu zakupa.

Ako se neko lice useli u stan ili zajednicke prostorije stambene zgrade bez pravnog osnova ili koristi stan bez zaključenog ugovora ili je poništen pravni osnov po kome je zaključen ugovor, vlasnik stana, odnosno lice koje ima pravni interes, može kod opštinskog organa nadležnog za stambene poslove da zahteva njegovo iseljenje.

Postupak za iseljenje iz stava 2. ovog clana je hitan.

Žalba na rešenje o iseljenju lica koje se uselilo u stan ili zajednicke prostorije stambene zgrade bez pravnog osnova, ne zadržava izvršenje rešenja.

Clan 6.

Stambene zgrade i stanovi koriste se u skladu sa njihovom namenom.

Izuzetno, u delu stana može se obavljati poslovna delatnost, na nacin kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i gradana, ne nanosi šteta zgradi i ne ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova.

Opštinama se poverava da propisuju kućni red u stambenim zgradama na svojoj teritoriji.

1. Zakup stana

Clan 7.

O zakupu stana zaključuje se ugovor između vlasnika stana, odnosno nosioca prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini (u daljem tekstu: zakupodavac) i lica koje zakupljuje stan (u daljem tekstu: zakupac).

Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi i sadrži naročito: ugovorne strane; vreme i mesto zaključenja ugovora; podatke o stanu koji je predmet zakupa; vreme trajanja zakupa; prava i obaveze ugovornih strana u korišćenju i održavanju stana; visinu zakupnine i način i rokove plaćanja; uslove i rokove za otkaz ugovora; lica koja će koristiti stan.

Ako u ugovoru o zakupu nije utvrđeno vreme trajanja zakupa, smatra se da je ugovor zaključen na neodređeno vreme.

Prilikom primopredaje stana datog u zakup, sacinjava se zapisnik o stanju u kome se stan nalazi, koji potpisuju obe ugovorne strane.

Clan 8.

Zakupodavac je dužan da najmanje mesec dana pre nameravanog povećanja zakupnine o tome obavesti zakupca.

Zakupnina se plaća za protekli mesec najkasnije do petnaestog dana u tekućem mesecu, ako ugovorom o zakupu nije drukčije određeno.

Clan 9.

Ugovor o zakupu stana prestaje:

1. istekom vremena na koje je zaključen;
2. sporazumnim raskidom;
3. otkazom;
4. danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade, u skladu sa zakonom;
5. propašću stana, i
6. u drugim slučajevima utvrđenim zakonom.

U slučaju smrti zakupca, članovi porodičnog domaćinstva, koji su sa zakupcem stanovali u istom stanu, nastavljaju sa korišćenjem tog stana, s tim što ugovor o zakupu zaključuje lice koje oni sporazumno odrede.

Ako u stanu, u slučaju smrti zakupca, nije ostao ni jedan član porodičnog domaćinstva zakupca, novi ugovor o zakupu zaključuje lice koje je prestalo da bude član porodičnog domaćinstva zakupca, ili lice koje je bilo član porodičnog domaćinstva prethodnog zakupca (brat, sestra i sl.), ako je nastavilo da stanuje u istom stanu.

Pod članom porodičnog domaćinstva zakupca stana, u smislu ovog zakona, smatraju se: braćni drug, dete (rođeno u braku ili van braka, usvojeno ili pastorak), roditelji zakupca i njegovog braćnog druga, kao i lice koje je zakupac po zakonu dužan da izdržava.

Ako lice iz st. 2. i 3. ovog clana ne zaključi ugovor o zakupu u roku od 60 dana od smrti zakupca, ugovor o zakupu prestaje.

Clan 10.

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:

1. ako zakupac bez saglasnosti zakupodavca koristi stan za obavljanje poslovne delatnosti, izdaje stan u podzakup ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena ugovorom;
2. ako zakupac ne plati zakupninu za najmanje tri meseca uzastopno ili cetiri meseca u toku godine;
3. ako se nanosi šteta stanu, zajednickim prostorijama, instalacijama ili uredajima u stambenoj zgradi; i
4. ako stan koristi na nacin kojim se korisnici ostalih stanova ometaju u mirnom korišćenju stana.

Zakupodavac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pismenoj formi sa otkaznim rokom koji ne može biti kraci od 90 dana, a ako otkazni rok istice u periodu decembar - februar, otkazni rok se produžava za još 30 dana.

Zakupac stana može dati otkaz ugovora o zakupu stana u pismenoj formi, najmanje 30 dana pre nego što namerava da se iseli iz stana.

U slucaju kad zakupac da otkaz sa otkaznim rokom kracim od roka iz stava 3. ovog clana, dužan je da zakupodavcu plati zakupninu i za naredni mesec.

Clan 11.

U slucaju promene vlasnika stana datog u zakup, novi vlasnik stana stupa u prava i obaveze zakupodavca.

2. Održavanje stambenih zgrada i stanova

Clan 12.

Vlasnici stambene zgrade, stanova i drugih posebnih delova zgrade (u daljem tekstu: vlasnici stanova) obezbeđuju održavanje zgrade sa instalacijama, opremom i uredajima, kao i stanova i posebnih delova zgrade, radi korišćenja zgrade i stanova na nacin kojim se neće dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi i sigurnost okoline (investiciono održavanje).

Održavanje stambenih zgrada i stanova, u smislu stava 1. ovog clana, u javnom je interesu.

Vlasnici stanova, obezbeđuju obavljanje i drugih poslova na održavanju zgrade i stanova: krecenje, pranje i cišćenje stepeništa, ulaznih prostora i zajednickih prostorija, popravke i zamenu zajednickih svetiljki i drugih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti (tekuće održavanje).

Clan 12a

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 12b

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 13.

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 14.

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 14a

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 15.

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

III. OTKUP STANOVA

Clan 16.

Nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini i vlasnik stana u državnoj svojini (u daljem tekstu: nosilac prava raspolaganja), dužan je da nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu koji je to svojstvo stekao do dana stupanja na snagu ovog zakona (u daljem tekstu: nosilac stanarskog prava), na njegov zahtev u pismenoj formi omogući otkup stana koji koristi, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Nosilac prava raspolaganja dužan je da omogući otkup stana pod uslovima propisanim ovim zakonom i bratnom drugu i deci rodenoj u braku i van braka, usvojenoj i pastorcadi, koji zajedno sa nosiocem stanarskog prava stanuju u tom stanu, uz pismenu saglasnost nosioca stanarskog prava, s tim što se saglasnost može dati samo jednom licu.

Clanovi porodičnog domaćinstva imaju pravo stanovanja u stanu koji se otkupi po odredbama ovog zakona.

Ako nosilac prava raspolaganja odbije zahtev za otkup toga stana ili ne zaključi ugovor o otkupu u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva, lice iz st. 1. i 2. ovog clana može da podnese predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje koje će zameniti ugovor o otkupu.

Ako je zahtev podnet pre stupanja na snagu ovog zakona, rok iz prethodnog stava ovog clana počinje teći od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Suvlasnik idealnog dela stana u susvojini ima pravo da otkupljuje stan u idealnim delovima dok ga u celini ne otkupi.

Sustanar može da otkupljuje stan u skladu sa ovim zakonom, pod uslovom da se prethodno izvrši fizička deoba na dva ili više stanova.

U slučaju da se ne može izvršiti fizička deoba stana u smislu stava 7. ovog clana, sustanar može da otkupi deo stana koji sam koristi. Delove stana koji se zajednički koriste, sustanar može da otkupi srazmerno veličini stana koji sam koristi, o čemu sa drugim sustanarom zaključuje sporazum.

Clan 17.

Od otkupa po odredbama ovog zakona izuzima se stan:

1. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini drugi stan koji je odgovarajući za to porodično domaćinstvo, u smislu ovog zakona;
 2. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini drugi stan koji se koristi po osnovu stanarskog prava, ako po ovom zakupu postoje uslovi za zamenu stana između njegovog vlasnika i nosioca stanarskog prava na tom stanu;
-

3. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini drugi odgovarajući stan koji se koristi po osnovu stanarskog prava na tom stanu, a koji ima pravo da mu opština obezbedi stan za iseljenje tog nosioca stanarskog prava, u skladu sa ovim zakonom;

4. koji se nalazi u zadužbini, odnosno koji je pripadao zadužbini koja bi mogla da nastavi sa ostvarivanjem ciljeva radi kojih je osnovana, zgradi podignutoj ili kupljenoj iz sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne i druge društveno korisne svrhe (legati, pokloni, sakupljeni prilozi i sl.) ili reprezentativnoj zgradi, koja se koristi za potrebe državnih organa i organa lokalne samouprave;

5. koji se koristi za zaštićeno stanovanje penzionera i drugih starih lica u smislu propisa iz socijalne zaštite;

6. čiji nosilac stanarskog prava i članovi njegovog domaćinstva imaju stalno mesto boravka van mesta u kome se nalazi stan.

Odgovarajućim stanom, u smislu ovog zakona, smatra se stan u kome je broj soba jednak broju članova porodičnog domaćinstva, a najviše četvorosoban stan.

Odgovarajući stan u smislu stava 1. tač. 1, 2. i 3. ovog člana je stan koji zadovoljava uslove iz stava 2. ovog člana, pod uslovom da se bitnije ne pogoršaju uslovi stanovanja.

Ministarstvo nadležno za poslove kulture utvrđuje koji stanovi se nalaze u zadužbini, odnosno koji su pripadali zadužbini koja bi mogla da nastavi sa ostvarivanjem ciljeva radi kojih je osnovana, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Vlada Republike Srbije utvrđuje koji stanovi se nalaze u reprezentativnoj zgradi, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Opština, odnosno grad Beograd, odnosno grad na predlog zainteresovanog lica utvrđuje koji stanovi su podignuti ili kupljeni iz sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne ili druge društveno korisne svrhe, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Zadužbina može obnoviti rad ako su njeni ciljevi mogući i ako se prihodima od stanova koji su pripadali zadužbini mogu ostvarivati ti ciljevi.

Zakupci na neodređeno vreme stanova koji su pripadali zadužbinama koje do isteka roka od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona ne obnove rad, odnosno koje ne otpocnu sa ostvarivanjem svojih ciljeva, imaju pravo da otkupe stanove pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Ministarstvo kulture utvrđuje zadužbine koje do roka iz stava 1. ovog člana nisu obnovile rad, odnosno nisu otpocele sa ostvarivanjem svojih ciljeva.

Zakupnine za stanove koji pripadaju zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom uplaćuju se toj zadužbini.

Član 18.

O otkupu stana zaključuje se ugovor koji sadrži naročito: ugovorne strane; vreme i mesto zaključenja ugovora; podatke o stanu koji je predmet ugovora; cenu; izjavu vlasnika da pristaje na uknjižbu; izjavu kupca da prihvata hipoteku; uslove, način i rokove izvršenja ugovora; razloge za raskid ugovora.

Ugovor o otkupu stana zaključuje se u pismenoj formi, a potpisi ugovornih strana overavaju se kod suda.

Član 18a

Nosilac prava raspolaganja dužan je da nosiocu stanarskog prava omogući zaključenje ugovora o otkupu stana u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva za otkup.

U slučaju zahteva za otkup stana koji su podneti do dana stupanja na snagu ovog zakona, nosilac prava raspolaganja dužan je da nosiocu stanarskog prava omogući zaključenje ugovora o otkupu stana u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Clan 19.

Uslovi otkupa stana su:

1. rok otplate iznosi 40 godina, s tim da : saglasnost tkuca. rokmu je dabudte kraci; i:

Clan209.

kvalitet ii prtznot zgradt, :

Clan219.

1.dopridosaa za tambenue igradnajuupilaivpavog ialicavogdoh otaalica koei otkulju je staa i en,

**2.a nknadtevlasziokeks roprisanvog stana koji je obioe staaana krii ccenjepoa sznvui taanarsk
prava o 10%a.**

p iza je eiiiikkucu koji je ugvoa o otkupu zaklgucoa d 2.aavgu tan 192.u godiei do dana stupanja n:

U slucajujednvkprtzek otplateviu e d jedne treciiei ugn,e iznoi ugn koji eijednvkprtzok otplcu j

Ako lice koje otkupljuje stan ili član njegovog porodičnog domaćinstva ima status ratnog vojnog invalida od I do V grupe, ima pravo na dodatno umanjenje ugovorne cene stana do 50%, srazmerno stepenu invalidnosti.

Umanjenje iz stava 1. ovog člana za 50% imaju ratni vojni invalidi sa telesnim oštećenjem od 100%.

Pravo na dodatno umanjenje ugovorne cene stana od 50% imaju i lica čiji je član porodičnog domaćinstva poginuo kao borac u oružanim akcijama posle 17. avgusta 1990. godine.

Član 23.

Ako se dug otplaćuje u mesečnim ratama one se utvrđuju tako što se ukupan iznos duga podeli brojem meseci u kojima se dug otplaćuje.

Mesečna otplatna rata se uskladuje za šestomesečne obračunske periode januar - jun, odnosno jul - decembar sa kretanjem cena na malo u Republici, a najviše do visine rasta prosečne mesečne neto zarade u privredi Republike za obračunski period.

Mesečna otplatna rata, utvrđena na osnovu zaključenog ugovora o otkupu stana u tekucem obračunskom periodu, uskladuje se od meseca zaključenja ugovora do kraja tog obračunskog perioda sa kretanjem rasta cena na malo u Republici, a najviše do visine rasta prosečne mesečne neto zarade u privredi Republike.

Ako kupac zahteva izmenu ugovorenog načina otplate duga, izmenjeni uslovi plaćanja utvrdice se prema uslovima koji važe na dan podnošenja odgovarajućeg zahteva, u skladu sa ovim zakonom.

Podatke o prosečnoj mesečnoj zaradi u privredi Republike utvrđuje Republički zavod za statistiku i objavljuje u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Član 24.

Opština preko organa i organizacija koje ona odredi, vrši proveru zakonitog utvrđivanja otkupne cene stana u društvenoj i državnoj svojini na teritoriji opštine.

Sud koji vrši overu potpisa na ugovoru o otkupu stana dužan je da primerak overenog ugovora dostavi organu, onosno organizaciji iz stava 1. ovog člana, u roku od 30 dana.

Kad nade da je cena u ugovoru o otkupu stana utvrđena suprotno propisima, organ, odnosno organizacija iz stava 1. ovog člana, dužni su da, u roku od šest meseci od dana kada im je dostavljen ugovor, dostave taj ugovor sa nalazom Republičkom javnom pravobranilaštvu, za stanove kojima raspolaže Republika i autonomne pokrajine, odnosno opštinskom javnom pravobranilaštvu, odnosno organu ili organizaciji koji vrše poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa opštine, za ostale stanove u društvenoj i državnoj svojini.

Nadležno javno pravobranilaštvo, odnosno organ ili organizacija koji vrše poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa opštine, imaju pravo da, u roku od 30 dana od dana dostavljanja ugovora i nalaza iz stava 3. ovog člana, tužbom kod nadležnog suda traže poništaj ugovora koji je zaključen suprotno čl. 20. do 23. ovog zakona.

Ugovor ostaje na snazi ako se u postupku za poništaj ugovora otkupna cena stana usaglasila sa odredbama ovog zakona.

Član 25.

Prodavac stana dužan je da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o otkupu stana podnese zahtev za upis prava svojine i hipoteke u zemljišne knjige.

Ako stan nije upisan u zemljišne knjige, prodavac je dužan da podnese zahtev za upis hipoteke u odgovarajuću javnu knjigu, u roku iz stava 1. ovog člana.

Clan 26.

Ako kupac stana iz opravdanih razloga ne može da otplacuje dug, zbog gubitka redovnih prihoda koje je imao on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji sa njim stanuju, raskida se ugovor o otkupu stana i stice susvojina na delu stana srazmerno broju otplaćenih rata u odnosu na ukupan broj ugovorenih rata.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, raniji kupac stana nastavlja da koristi stan u svojstvu zakupca stana u društvenoj svojini na neodređeno vreme na delu stana na kome nije stekao susvojinu.

Clan 27.

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa po ovom zakonu, ako zakonom nije drukcije određeno, mogu se koristiti samo za davanje zajmova za stambenu izgradnju za lica koja kupovinom stana, odnosno izgradnjom porodične stambene zgrade rešavaju svoju i stambenu potrebu svog porodičnog domaćinstva, kao i za poboljšavanje uslova stanovanja.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, nosilac prava raspolaganja može deo sredstava ostvarenih prodajom stanova putem otkupa da koristi za sopstveni razvoj.

Nosilac prava raspolaganja svojim aktom bliže propisuje način evidentiranja i odlučivanja o korišćenju sredstava od stanova prodatih putem otkupa, kao i uslove, način i postupak davanja zajmova iz ovih sredstava.

Iz sredstava iz stava 1. ovog člana daje se zajam za stambenu izgradnju, odnosno kupovinu stana do veličine odgovarajućeg stana, sa rokom otplate od 40 godina s tim što ovaj rok može biti i kraći uz saglasnost zajmoprimca.

Zajmoprimcu se umanjuje dug po odobrenom zajmu na ime doprinosa za stambenu izgradnju uplaćivanog iz ličnog dohotka za 0,5% za svaku godinu njegovog i radnog staža njegovog bračnog druga, a najviše do 30%, kao i na ime troškova uređivanja građevinskog zemljišta, s tim što ovo umanjenje ide na teret sredstava od stanova prodatih putem otkupa.

Mesečna otplatna rata zajma utvrđuje se na način utvrđen u članu 23. ovog zakona.

Clan 28.

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa po ovom zakonu, čiji je vlasnik opština, grad, pokrajina i Republika koriste se naročito za:

1. rešavanje stambenih potreba boraca i ratnih invalida, civilnih invalida rata i članova porodica sa kojima je živeo poginuli učesnik oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine, koji nisu u radnom odnosu;

2. iseljavanje lica koja imaju stanarsko pravo na stanovima u svojini građana, radi vraćanja tih stanova vlasnicima na korišćenje, za čije je preseljenje opština dužna da obezbedi drugi stan;

3. rešavanje stambenih potreba lica koja se iseljavaju iz nehigijenskih zgrada i stanova i zgrada sklonih padu;

4. rešavanje stambenih potreba lica koja su ostvarila pravo na materijalno obezbeđenje po propisima o socijalnoj zaštiti i obezbeđivanju socijalne sigurnosti građana, a koja su nesposobna za rad i nemaju članove porodice koji su u radnom odnosu;

5. rešavanje stambenih potreba drugih lica, u skladu sa propisom opštine, odnosno grada (mladih naučnih radnika i umetnika, stručnjaka za rad u nerazvijenim i pograničnim područjima u Republici i sl.).

Clan 29.

Sredstva od otkupa stanova izrađenih za potrebe raseljavanja mogu se koristiti samo za obezbeđenje stanova za raseljavanje.

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa kojim raspolaže fond penzijskog i invalidskog osiguranja mogu se koristiti samo za izgradnju stanova i ustanova za smeštaj penzionera kao i za davanje zajmova za rešavanje stambenih potreba penzionera i invalida, pod uslovima koje fond propiše svojim opštim aktom.

IV. PRELAZNE ODREDBE

1. Korišćenje stanova u društvenoj svojini po osnovu stanarskog prava

Clan 30.

Od dana stupanja na snagu ovog zakona na stanu se ne može steci stanarsko pravo.

Lica koja su do dana stupanja na snagu ovog zakona stekla stanarsko pravo po ugovoru o korišćenju stana, nastavljaju sa korišćenjem stana po osnovu tih ugovora, sa pravima i obavezama utvrđenim ovim zakonom, pod uslovima iz cl. 31. do 39. ovog zakona.

2. Zakup stanova u društvenoj svojini

Clan 31.

Ako nosilac stanarskog prava, koji je to pravo stekao do dana stupanja na snagu ovog zakona, ne zaključi ugovor o otkupu stana do 31. decembra 1995. godine, nastavlja da koristi stan kao zakupac stana na neodređeno vreme (u daljem tekstu: zakupac društvenog stana).

Zakupac društvenog stana iz stava 1. ovog clana može taj stan da otkupi po odredbama ovog zakona.

Clan 32.

Zakupnina za stan u društvenoj i državnoj svojini i svojini građana, koji koristi zakupac stana na neodređeno vreme, utvrđuje se u zavisnosti od površine stana, kvaliteta stana i zgrade u kojoj se nalazi stan, a izražava se brojem bodova za kvalitet stana i zgrade, površine stana i koeficijenta, u skladu sa aktom o nacinu utvrđivanja zakupnine koji donosi ministar.

Visina mesecne zakupnine iz stava 1. ovog clana utvrđuje se za šestomesečne obracunske periode: januar - juni i juli - decembar.

Utvrdivanje, obracun i naplatu zakupnine vrši vlasnik stana, odnosno nosilac prava raspolaganja ili preduzeće za stambene usluge ili drugo pravno lice kome se povere ti poslovi.

Ministar nadležan za stambene poslove bliže propisuje nacin utvrđivanja zakupnine iz stava 1. ovog clana.

Clan 33.

Ugovor o zakupu društvenog stana prestaje:

1. smrću zakupca;
 2. danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade;
-

-
3. iseljavanjem zakupca iz stana;
 4. propašću stana;
 5. zakupom drugog društvenog stana dobijenog za sve članove porodičnog domaćinstva, i
 6. ako zakupac sa članovima porodičnog domaćinstva ne koristi stan duže od četiri godine.

Član 34.

U slučaju smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stana, zakupac na tom stanu postaje član porodičnog domaćinstva koji je nastavio da koristi taj stan, po sledecem redosledu: bračni drug, dete rođeno u braku, van braka, usvojeno i pastorce. Ako u stanu nije ostao niko od ovih članova porodičnog domaćinstva zakupac postaje roditelj zakupca, roditelj njegovog bračnog druga ili lice koje je zakupac dužan po zakonu da izdržava, ako je stanovao u tom stanu i nema rešenu stambenu potrebu.

Ako posle smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stana nije ostalo ni jedno lice iz stava 1. ovog člana, zakupac postaje lice koje je preostalo da bude član porodičnog domaćinstva ili lice koje je bilo član porodičnog domaćinstva ranijeg zakupca stana, ako je nastavilo da koristi stan i ako nema na drugi način rešenu stambenu potrebu.

Ako je, u slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, u stanu ostalo dva ili više lica istog stepena srodstva, zakupac postaje lice koje oni sporazumno odrede, a ako se sporazum ne postigne zakupac postaje lice koje odredi vlasnik stana.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, lica koja su ostala u stanu dužna su da zakupodavca obaveste o smrti zakupca najkasnije u roku od 60 dana.

Zakupodavac je dužan da u roku od 30 dana od isteka roka iz stava 4. ovog člana, zaključi ugovor o zakupu stana, odnosno odredi lice koje će biti zakupac stana, a ako to ne učini, zainteresovano lice može podneti predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje kojim se zamenjuje ugovor o zakupu stana.

O prestanku ugovora iz člana 33. stava 1. tačka 2. ovog zakona odlučuje opštinski organ nadležan za stambene poslove, a u ostalim slučajevima nadležni sud.

Član 35.

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:

1. ako zakupac i posle opomene bez saglasnosti zakupodavca koristi stan za obavljanje poslovne delatnosti, izdaje stan u podzakup ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena ugovorom;
2. ako zakupac i posle opomene ne plati zakupninu za najmanje dva meseca uzastopno;
3. ako se i posle opomene nanosi šteta stanu, zajedničkim prostorijama, instalacijama ili uredajima u stambenoj zgradi;
4. ako zakupac, njegov bračni drug ili drugi član njegovog porodičnog domaćinstva stekne u svojini useljiv stan koji je odgovarajući za to porodično domaćinstvo;
5. ako zakupac dobije stan po osnovu radnog odnosa, a radni odnos je prestao na osnovu njegovog zahteva ili po njegovoj krivici, pre isteka vremena određenog opštim aktom zakupodavca, i
6. ako zakupac stana i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne koriste stan duže od jedne, a najduže četiri godine, a zakupac se ne sporazume sa zakupodavcem o načinu korišćenja stana za to vreme.

Ugovorom o zakupu može se predvideti da zakupodavac ne može dati otkaz ugovora o zakupu društvenog stana zbog neplaćanja zakupnine za vreme dok je zakupac bio nezaposlen bez svoje krivice ili ako je zaposlen, a najmanje dva meseca nije primao zaradu, a za to vreme on i članovi

njegovog porodičnog domaćinstva koji sa njim stanuju nisu imali drugih prihoda kojim bi se obezbedila materijalna sigurnost porodice po propisima o materijalnom i socijalnom obezbedenju porodice.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, zakupac je dužan da plati zaostalu zakupninu u dva puta dužem vremenu od vremena za koje je istu dugovao, računajući od dana ponovnog zaposlenja, odnosno sticanja stalnih prihoda u porodičnom domaćinstvu.

U slučaju razvoda braka razvedeni supružnici se sporazumevaju o tome ko će nastaviti sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, a ako sporazum ne postignu, na predlog jednog od supružnika, nadležni sud će u vanparničnom postupku doneti rešenje o određivanju supružnika koji nastavlja sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, vodeći računa o stambenim potrebama razvedenih supružnika i njihove dece, o tome ko je zakupac stana, materijalnom i zdravstvenom stanju supružnika i dr.

U slučaju ispražnjenja stana na kome postoji susvojina, pravo prvenstvenog useljenja u stan imaju suvlasnik i naslednici suvlasnika čiji suvlasnički deo prelazi 50% idealnog dela stana ili lica na koja je ovaj suvlasnik preneo pravo susvojinine pravnim poslom, s tim što na delu stana u društvenoj svojini imaju položaj zakupca.

Clan 36.

Članovi porodičnog domaćinstva zakupca društvenog stana imaju pravo da trajno koriste taj stan, pod uslovima iz ovog zakona.

Zakupac stana može, iz opravdanih razloga, da otkáže dalje korišćenje stana svakom članu porodičnog domaćinstva, osim maloletnom detetu, bračnom drugu ili licu koje je dužan da izdržava po zakonu, s tim što rok za iseljenje ne može biti kraci od 30 dana.

Zakupac stana može tužbom kod nadležnog suda da traži iseljenje člana porodičnog domaćinstva iz stava 2. ovog člana, ako se taj član ne iseli u ostavljenom roku.

Clan 37.

Između nosilaca stanarskog prava i zakupaca na društvenom stanju, kao i između njih i zakupodavca može da se izvrši zamena stanova.

Zamenom stana sa zakupodavcem, u smislu stava 1. ovog člana, ne smatra se dodela stana radi proširenja uz obavezu nosioca stanarskog prava da zakupodavcu vrati stan koji koristi.

Zamena stana vrši se uz saglasnost zakupodavca, a ako zakupodavac ne odbije zahtev za davanje saglasnosti u roku od 30 dana od njegovog prijema, smatra se da je saglasnost data.

O zameni stanova zaključuje se ugovor u pismenoj formi, a jedan primerak ugovora dostavlja se zakupodavcu u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

Lice koje je zamenilo stan, nastavlja da koristi zamenjeni stan u svojstvu zakupca društvenog stana na neodređeno vreme.

Clan 38.

Lice kome je vlasnik stana odbio davanje saglasnosti za zamenu stana, može u roku od 30 dana od prijema pismenog obaveštenja o odbijanju da podnese predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje kojim se utvrđuje da su ispunjeni uslovi za zamenu stanova.

Nisu ispunjeni uslovi za zamenu stanova u smislu stava 1. ovog člana:

topianje kojensudnjaštovlizaprestanabi Za002085Tvor0.018657enju2. dTnogo zakupustianidar u1 TL T*

3. ako je stan dobijen po osnovu radnog odnosa, a nije isteklo vreme određeno opštim aktom, odnosno propisom.

Ako postoje razlozi iz stava 2. ovog clana, vlasnik stana može tužbom nadležnom sudu da zahteva poništaj ugovora o zameni stanova u roku od tri meseca od dana saznanja za izvršenu zamenu, odnosno za razloge iz stava 2. ovog clana, a najkasnije u roku od tri godine od izvršene zamene. Ako sud poništi ugovor o zameni stanova, naložice i povracaj u predašnje stanje, s tim što se korišćenje nastavlja po ugovoru o zakupu društvenog stana na neodređeno vreme.

Clan 39.

Odredbe ovog zakona o korišćenju društvenog stana po osnovu ugovora o zakupu društvenog stana, primenjuju se i na korišćenje stanova u društvenoj i državnoj svojini koji budu dati u zakup na neodređeno vreme.

Zakupac na neodređeno vreme stana iz stava 1. ovog clana, može taj stan da otkupi po odredbama ovog zakona.

3. Korišćenje stanova u svojini gradana po osnovu stanarskog prava

Clan 40.

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana na neodređeno vreme koji to pravo ima na stanu u svojini gradana (u daljem tekstu: nosilac stanarskog prava na stanu u svojini gradana), od dana stupanja na snagu ovog zakona nastavlja sa korišćenjem tog stana u skladu sa odredbama cl. 30. do 39. ovog zakona.

Vlasnik stana ciji se stan koristi pod uslovima iz stava 1. ovog clana (u daljem tekstu: vlasnik stana) ima prava i obaveze nosioca prava raspolaganja, u skladu sa odredbama ovog zakona, osim obaveze da omoguće otkup tog stana po odredbama ovog zakona.

Clan 41.

Vlasnik stana može tužbom kod nadležnog suda da zahteva iseljenje nosioca stanarskog prava iz

kao useljiv pre 26. decembra 1958. godine, odnosno naslednici tog vlasnika. Pravo prvenstva za obezbedenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava ima lice koje nema rešenu stambenu potrebu na teritoriji Republike.

Stan za preseljenje nosioca stanarskog prava treba da bude odgovarajuci, u smislu clana 41. stav 4. ovog zakona.

Opština je dužna da sredstva pribavljena od otkupa stanova prioritetno usmerava za izgradnju novih stanova, sa namenom za rešavanje stambenih potreba lica koja imaju stanarsko pravo na stanovima u svojoj gradana, cije preseljenje zahtevaju vlasnici tih stanova.

Opština je dužna da pribavljene stanove prioritetno usmerava za rešavanje stambenih potreba lica iz stava 3. ovog clana.

Opština ce doneti, a najkasnije do 31. marta 1993. godine, program izgradnje novih stanova iz sredstava obezbedenih na nacin utvrden u stavu 3. ovog clana.

Clan 43.

Opštinski organ nadležan za stambene poslove odbice zahtev za obezbedenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojoj gradana:

1. ako utvrdi da su se stekli uslovi za otkaz ugovora o korišćenju stana odredeni ovim zakonom;
2. ako utvrdi da je vlasnik otkupio stan u društvenoj svojoj po ovom zakonu ili po Zakonu o stambenim odnosima koji je prestao da važi danom stupanja na snagu ovog zakona; ili
3. ako utvrdi da je moguća zamena stana između vlasnika stana koji koristi stan sa stanarskim pravom, odnosno po osnovu zakupa stana i nosioca stanarskog prava na njegovom stanu, u skladu sa ovim zakonom.

Iseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojoj gradana iz tog stana u obezbedeni stan izvršice se po konacnosti rešenja u roku od 30 dana od dana obezbedenja useljivog stana.

4. Ostale odredbe

Clan 44. *)

***) PAŽNJA: clan 44. - BRIŠE SE - sa 26/01 - 1. juna 2001. g. (u nastavku je tekst brisanog clana - u celosti)**

Preduzeca, ustanove i državni organi izdvajaju sredstva po stopi od 1,3% na iznos bruto isplacenih zarada, odnosno plata, za rešavanje stambenih potreba zaposlenih u preduzecima, ustanovama i državnim organima koji za ovu namenu ne raspolazu dovoljnim sredstvima (stanovi solidarnosti) i rešavanje stambenih potreba ratnih vojnih invalida i clanova njihovih porodica.

Od ukupno izdvojenih sredstava iz stava 1. ovog clana, 5 % ce se usmeravati na ime rešavanja stambenih potreba ratnih vojnih invalida i clanova porodica sa kojima je živeo poginuli ucesnik oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine, koji nisu u radnom odnosu.

Ministarstvo nadležno za boracka pitanja, sporazumno sa ministarstvom nadležnim za stambene poslove, uz prethodno pribavljeno mišljenje Udruženja ratnih vojnih invalida Srbije, propisuje nacin, uslove i rokove korišćenja i vracanja sredstava iz stava 2. ovog clana.

Izvršavanje obaveza iz stava 1. ovog clana pratice služba za platni promet i finansijski nadzor.

Skupština opštine, odnosno grada po prethodno pribavljenom mišljenju nadležnog organa Saveza sindikata Srbije u opštini, odnosno gradu propisuje način, uslove i rokove korišćenja i vraćanja sredstava iz stava 1. ovog clana.

Sredstva iz stava 1. ovog clana direktno se prenose na poseban racun fonda solidarne izgradnje opštine, odnosno grada.

O korišćenju sredstava iz stava 1. ovog clana odlucuje upravni odbor fonda solidarne stambene izgradnje u kome su paritetno zastupljeni predstavnici Saveza sindikata Srbije u opštini, odnosno gradu i skupštine opštine, odnosno grada.

Clan 45.

Kupac stana koji je zaključio ugovor o otkupu stana u društvenoj svojini po Zakonu o stambenim odnosima koji je prestao da važi stupanjem na snagu ovog zakona, može u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona da zahteva da se ugovor o otkupu stana usaglasi sa svim uslovima predviđenim ovim zakonom, ako je to za njega povoljnije. Prodavac je dužan da ugovor izmeni u roku od 60 dana od dana podnošenja zahteva kupca.

Ako prodavac stana iz stava 1. ovog clana u propisanom roku ne prihvati zahtev za izmenu ugovora, kupac može da traži izmenu ugovora tužbom nadležnom sudu u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Clan 45a

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana u društvenoj ili državnoj svojini, na kome pravo raspolaganja ima pravno lice sa sedištem na teritoriji republike koja nije članica Savezne Republike Jugoslavije, može taj stan da otkupi pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Clan 45b

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana čiji je vlasnik, odnosno nosilac prava raspolaganja pravno lice iz clana 45a ovog zakona, podnosi ministarstvu nadležnom za poslove finansija zahtev za otkup stana.

Ministarstvo nadležno za poslove finansija zaključuje ugovore o otkupu stanova iz stava 1. ovog clana.

Clan 45v

Sredstva ostvarena od otkupa stanova iz clana 45b ovog zakona, uplacuju se na poseban racun Republike Srbije.

Clan 46.

Po zahtevima podnetim za iseljenje nosilaca stanarskog prava iz stanova u svojini gradana, po clanu 37. Zakona o stambenim odnosima koji je prestao da važi danom stupanja na snagu ovog zakona, po kojima nije doneto prvostepeno rešenje, rešavace se po ovom zakonu.

Ako zahtevi za iseljenje nosioca stanarskog prava nisu podneti u smislu stava 1. ovog clana, mogu se podneti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Clan 47.

Lice kome je pravosnažnom odlukom dodeljen na korišćenje stan sa stanarskim pravom, a koje do

dana stupanja na snagu ovog zakona nije zaključilo ugovor o korišćenju toga stana, zaključice ugovor o zakupu toga stana, sa pravima koja su ovim zakonom utvrđena za zakupca društvenog stana na neodređeno vreme.

Preduzeća i ustanove mogu u skladu sa svojim opštim aktom, odnosno propisom o rešavanju stambenih potreba da daju stanove u zakup na neodređeno vreme zaposlenim licima.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, lica kojima se dodeli stan imaju prava koja su ovim zakonom utvrđena za zakupca društvenog stana na neodređeno vreme.

Postupak za rešavanje stambene potrebe započet po opštem aktu, odnosno propisu po kome do dana stupanja na snagu ovog zakona nije doneta prvostepena odluka ili je odluka poništena od strane suda, nastaviće se po odredbama ovog zakona.

Postupak započet kod suda, odnosno organa uprave, do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kome nije doneta pravosnažna odluka, okončaćće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vreme pokretanja postupka.

Clan 47a

Do donošenja propisa kojim će se urediti upravljanje i raspolaganje imovinom u državnoj svojini, Vlada Republike Srbije uredićće uslove, način i postupak davanja na korišćenje stanova u državnoj svojini, kao i davanje zajmova radi rešavanja stambenih potreba.

Clan 48.

Na stanu se ne može zasnovati novi sustanarski odnos, a na ranije zasnovane sustanarske odnose i zaštićene podstanare shodno se primenjuju odredbe ovog zakona o zakupu društvenog stana, ako ovim zakonom nije drukcije određeno.

Nosilac prava raspolaganja ispražnjeni deo stana koji je koristio jedan od sustanara dace na korišćenje preostalom sustanaru, ako se time obezbeđuje za tog sustanara odgovarajući stan u smislu ovog zakona.

U slučaju da preostali sustanar koristi deo stana koji je odgovarajući u smislu ovog zakona, vlasnik stana iz stava 2. ovog člana pretvorice ispražnjeni deo stana u zasebnu gradevinsku celinu, a ako to po propisima nije moguće vlasnik stana može taj deo stana dati preostalom sustanaru na korišćenje.

Vlasnik stana u svojini građana može ispražnjeni deo stana koji je koristio jedan od sustanara da da na korišćenje preostalom sustanaru putem zakupa ili da ispražnjeni deo stana pretvori u gradevinsku celinu u skladu sa propisima ili može taj deo stana da koristi za smeštaj stvari.

Vlasnik stana u svojini građana može da otkáže ugovor o korišćenju stana preostalom sustanaru, ako prethodno za iseljenje tog sustanara obezbedi stan koji odgovara delu stana koji je koristio.

Sustanar ne može bez pristanka drugog sustanara da izdaje u zakup deo stana drugom licu, niti da ga u svoj deo stana primi na stanovanje, osim bracnog druga, lica koje je dužan po zakonu da izdržava i lica koje ga neguje i izdržava.

Po tužbi vlasnika, odnosno sustanara u slučajevima iz ovog člana odlučuje nadležni sud.

Clan 49.

Lice koje se na dan 23. jula 1959. godine, zateklo u stanu u svojstvu podstanara ima, po ovom zakonu, prava i obaveze utvrđene za sustanare, osim prava na otkup stana.

Clan 50.

Po žalbama na rešenje organa opštine nadležnog za stambene poslove, odlučuje ministarstvo

nadležno za stambene poslove.

Autonomnoj Pokrajini Vojvodini poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja opštinske uprave opštine koja se nalazi na teritoriji Autonomne Pokrajine Vojvodine.

Gradu Beogradu poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja koje se donosi u skladu sa odredbama ovog zakona.

Clan 51.

PRESTAJE DA VAŽI - sa 44/95

Clan 52.

Ministarstvo nadležno za stambene poslove donece u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona uputstvo iz clana 20. ovog zakona, a u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona podzakonska akta iz clana 12. ovog zakona.

Opština ce propis iz clana 6. ovog zakona doneti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz cl. 6. i 12. ovog zakona, primenjivace se odgovarajuci propisi doneti na osnovu Zakona o stambenim odnosima koji je prestao da važi danom stupanja na snagu ovog zakona.

Clan 53.

U slucaju otplate duga ili dela duga, izvršene dinarima koji poticu od prodaje efektivnog stranog novca koji je predmet kupovine i prodaje na Medubankarskom sastanku deviznog tržišta, iznos duga koji se ovim sredstvima isplacuje, umanjuje se za 35%.

Kupac stana prodaje efektivni strani novac iz stava 1. ovog clana banci koju odredi Ministarstvo finansija. Banka koja otkupljuje efektivni strani novac, isplacuje prodavcu dinarsku protivvrednost otkupljenih deviza u skladu sa uputstvom kojim ce se bliže propisati uslovi i nacin otkupa i korišćenja efektivnog stranog novca.

Uputstvo iz stava 2. ovog clana donosi Ministarstvo finansija, po prethodno pribavljenom mišljenju Narodne banke Srbije, u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Pravo na popust iz stava 1. ovog clana ostvaruje se na osnovu dokaza da je efektivni strani novac prodat ovlašćenoj banci iz stava 2. ovog clana.

Pravo na umanjenje ugovorne cene stana, u smislu ovog clana, ima kupac koji zahtev za otplatu stana podnese do 31. decembra 1992. godine.

V. KAZNENE ODREDBE

Clan 54.

Novcanom kaznom od 100 do 1.000 novih dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kaznice se za prekršaj gradanin koji se useli u stan ili zajednicke prostorije stambene zgrade bez pravnog osnova.

Clan 54a.

Novcanom kaznom do desetostrukog iznosa štete koja je nastala izvršenjem prekršaja kaznice se za prekršaj nosilac prava raspolaganja ako ne omoguci zaključenje ugovora o otkupu stana u roku utvrđenom ovim zakonom (clan 8).

Za prekršaj iz stava 1. ovog clana kaznice se i odgovorno lice u pravnom licu koje je nosilac prava raspolaganja novčanom kaznom do desetostrukog iznosa štete koja je nastala izvršenjem prekršaja.

Za prekršaj iz stava 1. ovog clana kaznice se odgovorno lice u organu uprave kome su povereni poslovi zaključenja ugovora o otkupu stanova, novčanom kaznom do desetostrukog iznosa štete koja je nastala izvršenjem prekršaja.

Clan 55.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 10.000 novih dinara kaznice se za privredni prestup pravno lice koje se ne pridržava utvrđenih obaveza u pogledu namene sredstava pribavljenih od otkupa stanova iz clana 27. ovog zakona.

Novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 novih dinara kaznice se i odgovorno lice u pravnom licu iz stava 1. ovog clana koje ne postupi po obavezama iz clana 27. ovog zakona.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Clan 56.

Ovaj zakon primenjuje se na sve stanove koji se nalaze na teritoriji Republike.

Clan 57.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o stambenim odnosima ("Službeni glasnik SRS", br. 12/90, 47/90 i 55/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90 i 7/90).

Clan 58.

Ništav je ugovor o otkupu stana zaključen do dana stupanja na snagu ovog zakona, ako je tim ugovorom utvrđena otkupna cena manja od cene koja bi bila utvrđena na osnovu propisa koji su bili na snazi u momentu zaključenja ugovora.

Tužbu za poništaj ugovora iz stava 1. ovog clana podnosi organ, odnosno organizacija iz clana 24. stav 4. ovog zakona.

Ugovor ostaje na snazi ako se u postupku za poništaj ugovora otkupna cena usaglasila sa odredbama zakona koji je bio na snazi u momentu zaključenja ugovora.

Sud koji vrši overu potpisa dužan je da ugovore zaključene do stupanja na snagu ovog zakona, dostavi nadležnom organu, odnosno organizaciji iz clana 24. stav 1. ovog zakona do 31. decembra 1992. godine.

Tužba iz stava 2. ovog clana može se podneti do 31. decembra 1993. godine.

Clan 59.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".
