

ZAKON O STANOVANJU

„Službeni glasnik RS”, br. 50 od 25. VII 1992, 76 od 22. H 1992, 84 od 17. HI 1992, 33 od 4. V 1993, 53 od 16. VII 1993, 67 od 30. VIII 1993, 46 od 11. VII 1994, 47 od 14. VII 1994, 48 od 20. VII 1994, 44 od 27. IX 1995, 49 od 24. HI 1995, 16 od 16. IV 1997, 46 od 29. HII 1998, 26 od 20. IV 2001.

I. OPŠTE ODREDBE

Član 1.

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

Član 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.

Član 3.

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

Član 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

Član 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 zajedničke 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 člana je hitan.

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

Član 6.

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

Izuzetno, u delu stana može se obavljati poslovna delatnost, na način kojim se ne ugrožava bezbednost zgrade i građana, 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

Član 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, smatraće se da je ugovor zaključen na neodređeno vreme.

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

Član 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.

Član 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 nijedan 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: bračni drug, dete (rođeno u braku ili van braka, usvojeno ili pastorak), roditelji zakupca i njegovog bračnog druga, kao i lice koje je zakupac po zakonu dužan da izdržava.

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

Član 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 četiri meseca u toku godine;
3. ako se nanosi šteta stanu, zajedničkim prostorijama, instalacijama ili uređajima u stambenoj zgradi i
4. ako stan koristi na način 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 kraći od 90 dana, a ako otkazni rok ističe u periodu decembar – februar, otkazni rok produžava se 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 slučaju kad zakupac da otkaz sa otkaznim rokom kraćim od roka iz stava 3. ovog člana, dužan je da zakupodavcu plati zakupninu i za naredni mesec.

Član 11.

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

2. Održavanje stambenih zgrada i stanova

Član 12.

Vlasnici stambene zgrade, stanova i drugih posebnih delova zgrade (u daljem tekstu: vlasnici stanova) obezbeđuju održavanje zgrade sa instalacijama, opremom i uređajima, kao i stanova i posebnih delova zgrade, radi korišćenja zgrade i stanova na način 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 člana, u javnom je interesu.

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 33/93.

Čl. 12a, 12b, 13, 14, 14a i 15.

Brisani su (vidi član 39. Zakona –44/95-1646).

III. OTKUP STANOVA

Član 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 bračnom drugu i deci rođenoj u braku i van braka, usvojenoj i pastorčadi, 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**.*

Članovi 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 člana 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 člana 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 člana, sustanar može da otkupi deo stana koji sam koristi, kao i delove stana koji se zajednički koriste srazmerno veličini stana koji sam koristi, o čemu sa drugim sustanarom zaključuje pismeni sporazum.***

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

** „Službeni glasnik RS”, broj 33/93.

*** „Službeni glasnik RS”, broj 16/97.

Član 17.

Od otkupa po odredbama ovog zakona izuzima se stan:

1. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojinu 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 svojinu drugi stan koji se koristi po osnovu stanarskog prava, ako po ovom zakonu 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 svojinu 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 otpočnu 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 otpočele sa ostvarivanjem svojih ciljeva.**

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 53/93.

** „Službeni glasnik RS”, broj 16/97.

*** „Službeni glasnik RS”, broj 46/98.

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.

* „Službeni glasnik RS”, broj 53/93.

Član 19.

Uslovi otkupa stana su:

1. rok otplate iznosi 40 godina, s tim što uz saglasnost kupca rok može da bude i kraći; i
2. na stan koji se otkupljuje do njegove otplate u celini stavlja se hipoteka.

Član 20.

Stan se otkupljuje pod uslovima koji su važili na dan podnošenja pismenog zahteva za otkup stana, a u slučaju zahteva koji su podneti pre stupanja na snagu ovog zakona pod uslovima na dan stupanja na snagu ovog zakona.

Otkupna cena stana u smislu stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu **prosečne mesečne bruto zarade u privredi Republike u mesecu koji prethodi danu iz stava 1. ovog člana,**** kao i na osnovu starosti zgrade, opšte pogodnosti zgrade i stana u skladu sa propisima (kvalitet i spratnost zgrade, visinski položaj stana u zgradi, lokacija i dr.) i površine stana.

Otplatom na rate, u smislu ovog zakona, smatra sa otplata na dvanaest i više meseci.*

Umanjenje po osnovu starosti zgrade iz stava 2. ovog člana obračunava se po stopi od 1,0% godišnje, a najviše do 50%.

Ministarstvo nadležno za stambene poslove doneće uputstvo o načinu utvrđivanja otkupne cene stana u skladu sa zakonom.

Na otkup stana po odredbama ovog zakona ne plaća se porez na promet nepokretnosti.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

** „Službeni glasnik RS”, broj 46/94.

Član 21.

Ugovorna cena stana dobija se kada se otkupna cena stana, utvrđena u smislu člana 20. ovog zakona, umanja na ime:

1. doprinosa za stambenu izgradnju uplaćivanog iz ličnog dohotka lica koje otkupljuje stan i njegovog bračnog druga po 0,5% za svaku godinu radnog staža, a najviše do 30% i

2. naknade vlasniku eksproprisanog stana koji je dobio stan na korišćenje po osnovu stanarskog prava do 10%.

Umanjenje iz stava 1. tačka 1. ovog člana računa se kupcu i na ime doprinosa za stambenu izgradnju umrlog bračnog druga, pod uslovom da kupac nije sklopio nov brak.*

Umanjenje ugovorne cene stana po osnovu doprinosa za stambenu izgradnju umrlog bračnog druga priznaje se i kupcu koji je ugovor o otkupu zaključio od 2. avgusta 1992. godine do dana stupanja na snagu ovog zakona.*

U slučaju jednokratne otplate više od jedne trećine duga, iznos duga koji se jednokratno otplaćuje umanjuje se za 15%, a u slučaju jednokratne otplate ukupne ugovorne cene umanjenje je 20%.

Umanjenje cene stana, u smislu stava 1. ovog člana, primenjuje se za stan, odnosno deo stana, do veličine odgovarajućeg stana.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

Član 22.

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.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

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 usklađuje 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 tekućem obračunskom periodu, usklađuje 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 utvrdiće 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“.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

** „Službeni glasnik RS”, broj 46/94.

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, odnosno organizaciji iz stava 1. ovog člana, u roku od 30 dana.*

Kad nađe 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 usaglasi sa odredbama ovog zakona.*

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

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.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

Član 26.

Ako kupac stana iz opravdanih razloga ne može da otplaćuje 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 stiče 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 susvojina.

Član 27.

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa po ovom zakonu, ako zakonom nije drukčije 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 umanjjenje ide na teret sredstava od stanova prodatih putem otkupa.

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

Član 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.).

Član 29.

Sredstva od otkupa stanova izgrađenih 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

Član 30.

Od dana stupanja na snagu ovog zakona na stanu se ne može steći 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 čl. 31. do 39. ovog zakona.

2. Zakup stanova u društvenoj svojini

Član 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 člana može taj stan da otkupi po odredbama ovog zakona.

Član 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 načinu utvrđivanja zakupnine koji donosi ministar.*

Visina mesečne zakupnine iz stava 1. ovog člana utvrđuje se za šestomesečne obračunske periode: januar – juni i juli – decembar.*

Utvrđivanje, obračun i naplatu zakupnine vrši vlasnik stana, odnosno nosilac prava raspolaganja ili preduzeće za stambene usluge ili drugo pravno lice kome se povera ti poslovi.*

Ministar nadležan za stambene poslove bliže propisuje način utvrđivanja zakupnine iz stava 1. ovog člana.*

* „Službeni glasnik RS”, broj 16/97.

Član 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 sledećem redosledu: bračni drug, dete rođeno u braku, van braka, usvojeno i pastorče. 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 prestalo 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. stav 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 uređajima u stambenoj zgradi;
4. ako zakupac, njegov bračni drug ili drugi član njegovog porodičnog domaćinstva stekne u svojinu 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 oređenog 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 obezbeđenju 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 susvojine pravnim poslom, s tim što na delu stana u društvenoj svojini imaju položaj zakupca.

Član 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 kraći 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.

Član 37.

Između nosilaca stanarskog prava i zakupca na društvenom stanu, 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.

Član 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:

1. ako su se stekli uslovi za prestanak ili za otkaz ugovora o korišćenju, odnosno zakupu stana, u skladu sa ovim zakonom;
2. ako se radi o prividnoj zameni (ne koristi se zamenjeni stan, ne postoji stan koji se zamenjuje i sl.), odnosno neopravdanoj zameni stanova (ako je zamenom stečena imovinska korist i sl.) ili
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 člana, 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 člana, a najkasnije u roku od tri godine od izvršene zamene. Ako sud poništi ugovor o zameni stanova, naložiće i povraćaj u pređašnje stanje, s tim što se korišćenje nastavlja po ugovoru o zakupu društvenog stana na neodređeno vreme.

Član 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 člana, može taj stan da otkupi po odredbama ovog zakona.*

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

3. Korišćenje stanova u svojini građana po osnovu stanarskog prava

Član 40.

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

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

Član 41.

Vlasnik stana može tužbom kod nadležnog suda da zahteva iseljenje nosioca stanarskog prava iz njegovog stana i predaju tog stana, odnosno dela stana na korišćenje, ako za iseljenje obezbedi nosiocu stanarskog prava drugi stan po osnovu zakupa na neodređeno vreme, u skladu sa čl. 30. do 39. ovog zakona.

Vlasnik stana koji je nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini, odnosno koji je zakupac društvenog stana, može tužbom nadležnom sudu da zahteva zamenu stana koji koristi sa nosiocem stanarskog prava na stanu u njegovoj svojini.

Tužbu iz stava 2. ovog člana za zamenu stana može da podnese i nosilac stanarskog prava na stanu u svojini građana.

Stan za iseljenje iz st. 1, 2. i 3. ovog člana treba da po veličini, udobnosti i mestu na kome se nalazi odgovara stanu iz kojeg se iseljava nosilac stanarskog prava, odnosno da mu bitno ne pogoršava uslove, s tim što ovaj stan može da bude i manji ako je odgovarajući u smislu ovog zakona.

Nadležni sud će naložiti zamenu stana u smislu st. 2. i 3. ovog člana, ako je stan u kome stanuje vlasnik odgovarajući nosiocu stanarskog prava, odnosno ako je stan u kome stanuje nosilac stanarskog prava odgovarajući vlasniku stana, u smislu stava 4. ovog člana.

Član 42.

Opština je dužna da do 31. decembra **2000. godine*** obezbedi stan za preseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojini građana, kada zahtev za preseljenje podnese vlasnik koji je taj stan stekao kao useljiv pre 26. decembra 1958. godine, odnosno naslednici tog vlasnika. Pravo prvenstva za obezbeđenje 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 odgovarajući, u smislu člana 41. stav 4. ovog zakona.

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

Opština je dužna da pribavljene stanove prioriteto usmerava za rešavanje stambenih potreba lica iz stava 3. ovog člana.*

Opština će doneti, a najkasnije do 31. marta 1993. godine, program izgradnje novih stanova iz sredstava obezbeđenih na način utvrđen u stavu 3. ovog člana.

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

Član 43.

Opštinski organ nadležan za stambene poslove odbiće zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje nosioca

stanarskog prava na stanu u svojini:

1. ako utvrdi da su se stekli uslovi za otkaz ugovora o korišćenju stana određeni ovim zakonom;
2. ako utvrdi da je vlasnik otkupio stan u društvenoj svojini 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 svojini građana iz tog stana u obezbeđeni stan izvršiće se po konačnosti rešenja u roku od 30 dana od dana obezbeđenja useljivog stana.

4. Ostale odredbe

Član 44.*

** Ovaj član prestaje da važi 1. juna 2001. godine (vidi Zakon – 26/2001-9).*

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

Od ukupno izdvojenih sredstava iz stava 1. ovog člana, 5% će se usmeravati na ime rešavanja stambenih potreba ratnih vojnih invalida i članova porodica sa kojima je živio poginuli učesnik oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine, koji nisu u radnom odnosu.*

Ministarstvo nadležno za boračka pitanja, sporazumno sa ministarstvom nadležnim za stambene poslove, uz prethodno pribavljeno mišljenje Udruženja ratnih vojnih invalida Srbije, propisuje način, uslove i rokove korišćenja i vraćanja sredstava iz stava 2. ovog člana.*

Izvršavanje obaveza iz stava 1. ovog člana pratiće 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 člana.

Sredstva iz stava 1. ovog člana direktno se prenose na poseban račun fonda solidarne stambene izgradnje opštine, odnosno grada.*

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 46/98.

Član 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 člana 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.

Član 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.

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

Član 45b*

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana čiji je vlasnik, odnosno nosilac prava raspolaganja pravno lice iz člana 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 člana.

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

Član 45v*

Sredstva ostvarena od otkupa stanova iz člana 45b ovog zakona, uplaćuju se na poseban račun Republike Srbije.

* „Službeni glasnik RS”, broj 49/95.

Član 46.

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

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

Član 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, zaključiće 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, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vreme pokretanja postupka.

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

** „Službeni glasnik RS”, broj 33/93.

Član 47a*

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 33/93.

Član 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 drukčije određeno.

Nosilac prava raspolaganja ispražnjeni deo stana koji je koristio jedan od sustanara daće 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 pretvoriće ispražnjeni deo stana u zasebnu građevinsku 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 građevinsku 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 bračnog 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.

Član 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.

Član 50.

Po žalbama na rešenja 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.*

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

Član 51.

Brisan je (vidi član 39. Zakona – 44/95-1646).

Član 52.

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

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

zakona.

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

Član 53.

U slučaju otplate duga ili dela duga, izvršene dinarima koji potiču od prodaje efektivnog stranog novca koji je predmet kupovine i prodaje na Međubankarskom sastanku deviznog tržišta, iznos duga koji se ovim sredstvima isplaćuje, umanjuje se za 35%.*

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

Uputstvo iz stava 2. ovog člana 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 člana ostvaruje se na osnovu dokaza da je efektivni strani novac prodat ovlašćenoj banci iz stava 2. ovog člana.*

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

V. KAZNENE ODREDBE

Član 54.

Novčanom kaznom od 100 do 1.000 novih dinara* ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj građanin koji se useli u stan ili zajedničke prostorije stambene zgrade bez pravnog osnova.

* „Službeni glasnik RS”, broj 48/94.

Član 54a*

Novčanom kaznom do desetostrukog iznosa štete koja je nastala izvršenjem prekršaja kazniće se za prekršaj nosilac prava raspolaganja ako ne omogući zaključenje ugovora o otkupu stana u roku utvrđenom ovim zakonom (član 18).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće 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 člana kazniće 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.

* „Službeni glasnik RS”, broj 33/93.

Član 55.

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

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 48/94.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 56.

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

Član 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).

Član 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 člana podnosi organ, odnosno organizacija iz člana 24. stav 4. ovog zakona.*

Ugovor ostaje na snazi ako se u postupku za poništaj ugovora otkupna cena usaglasi 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 člana 24. **stav 1. ovog zakona*** do 31. decembra 1992. godine.

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

* „Službeni glasnik RS”, broj 76/92.

Član 59.

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

ODREDBE KOJE NISU UNETE U PREČIŠĆEN TEKST

ZAKON O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU

„Službeni glasnik RS”, broj 33 od 4. V 1993.

Član 12.

Ništav je ugovor o otkupu stana koji je izuzet od otkupa odredbama člana 17. Zakona.

Član 13.

Vlada Republike Srbije u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona utvrdiće koji se stanovi nalaze u reprezentativnoj zgradi.

Ministarstvo nadležno za poslove kulture utvrdiće u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, koji stanovi se nalaze u zadužbini, a u roku od jedne godine, koji stanovi su pripadali zadužbini koja bi mogla obnoviti rad radi ostvarivanja ciljeva zbog kojih je osnovana.

Opština, odnosno grad Beograd, odnosno grad, u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, utvrdiće koji stanovi su kupljeni ili podignuti sredstvima datim ili sakupljenim za

dobrotvorne i druge društveno-korisne svrhe.

Zahtev za utvrđivanje svojstva stanova iz stava 3. ovog člana može podneti pravno lice koje je gradilo, odnosno u čiju korist je zgrada, odnosno stan podignut ili kupljen iz sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne ili druge društveno-korisne svrhe.

Ništav je ugovor o otkupu stana koji je pripadao zadužbini koja bi mogla da obnovi rad radi ostvarivanja ciljeva zbog kojih je osnovana, zaključen do isteka roka iz stava 2. ovog člana.

Član 14.

Brisan je (vidi član 39. Zakona – 44/95-1646).

ZAKON O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU

„Službeni glasnik RS”, broj 46 od 11. VII 1994.

Član 4.

Mesečna otplatna rata, utvrđena do 1. aprila 1994. godine, pored redovne revalorizacije, vanredno se jednokratno uvećava u 1994. godini i to:

1) rata utvrđena na osnovu Zakona o stambenim odnosima („Službeni glasnik SRS”, br. 12/90, 47/90 i 55/90), za 166.667 puta, i

2) rata utvrđena na osnovu Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92 i 33/93) do 1. oktobra 1993. godine za 556 puta, a rata utvrđena od 1. oktobra 1993. godine do 1. aprila 1994. godine za 12 puta.

Mesečna rata utvrđena na način iz stava 1. tačka 1. ovog člana ostaje nepromenjena do 31. decembra 1994. godine. Tako utvrđena mesečna rata, početkom 1995. godine, odnosno po objavljivanju zvaničnih podataka, usklađuje se sa kretanjem cena na malo, a najviše u visini rasta prosečne mesečne neto zarade u privredi Republike u periodu od 1. aprila do 31. decembra 1994. godine.

Mesečna rata utvrđena na način iz stava 1. tačka 2. ovog člana ostaje nepromenjena do 1. aprila 1995. godine. Tako utvrđena mesečna rata 1. aprila 1995. godine usklađuje se sa kretanjem cena na malo, a najviše u visini rasta prosečne mesečne neto zarade u privredi Republike od 1. aprila 1994. godine do 1. aprila 1995. godine.

Član 5.

Podnosilac zahteva za otkup stana, odnosno za izmenu ugovorenog načina otplate duga koji je zahtev podneo, a po njemu nije zaključen ugovor do dana stupanja na snagu ovog zakona, ima pravo da zahteva da se ugovor zaključi pod uslovima koji su utvrđeni ovim zakonom.