

ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 104/16 - осим одредаба чл.16. до 28, чл.34. до 38, чл. 45а и 45б, као и одредаба члана 32. које престају да важе по истеку две године од дана ступања на снагу новог закона-ЗАМЕЊЕН НОВИМ

ЗАКОН О СТАНОВАЊУ

Објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005, 99/2011

I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Коришћење станова, одржавање стамбених зграда и станова и откуп станова врши се у складу са овим законом.

Члан 2.

Држава предузима мере за стварање повољних услова за стамбену изградњу и обезбеђује услове за решавање стамбених потреба социјално угрожених лица у складу са законом.

Члан 3.

Станом, у смислу овог закона, сматра се једна или више просторија намењених и подобних за становање, које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају засебан улаз.

Члан 4.

Одржавањем стамбених зграда и станова обезбеђује се заштита стамбеног фонда, потребан ниво становања и заштита јавног интереса, у складу са законом.

II. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА

Члан 5.

Стамбене зграде и станови користе се по основу права својине на стану и по основу закупа.

Ако се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене зграде без правног основа или користи стан без закљученог уговора или је поништен правни основ по коме је закључен уговор, власник стана, односно лице које има правни интерес, може код општинског органа надлежног за стамбене послове да захтева његово исељење.

Поступак за исељење из става 2. овог члана је хитан.

Жалба на решење о исељењу лица које се уселило у стан или заједничке просторије стамбене зграде без правног основа, не задржава извршење решења.

Члан 6.

Стамбене зграде и станови користе се у складу са њиховом наменом.

Изузетно, у делу стана може се обављати пословна делатност, на начин којим се не угрожава безбедност зграде и грађана, не наноси штета згради и не ометају други корисници у мирном коришћењу станова.

Општинама се поверава да прописују кућни ред у стамбеним зградама на својој територији.

1. Закуп стана

Члан 7.

О закупу стана закључује се уговор између власника стана, односно носиоца права располагања на стану у друштвеној својини (у даљем тексту: закуподавац) и лица које закупљује стан (у даљем тексту: купац).

Уговор о закупу стана закључује се у писменој форми и садржи нарочито: уговорне стране; време и место закључења уговора; податке о стану који је предмет закупа; време трајања закупа; права и обавезе уговорних страна у коришћењу и одржавању стана; висину закупнине и начин и рокове плаћања; услове и рокове за отказ уговора; лица која ће користити стан.

Ако у уговору о закупу није утврђено време трајања закупа, сматраће се да је уговор закључен на неодређено време.

Приликом примопредаје стана датог у закуп, сачињава се записник о стању у коме се стан налази, који потписују обе уговорне стране.

Члан 8.

Закуподавац је дужан да најмање месец дана пре намераваног повећања закупнине о томе обавести купца.

Закупнина се плаћа за протекли месец најкасније до петнаестог дана у текућем месецу, ако уговором о закупу није друкчије одређено.

Члан 9.

Уговор о закупу стана престаје:

1. истеком времена на које је закључен;
2. споразумним раскидом;
3. отказом;
4. даном правоснажности решења надлежног органа о рушењу зграде, односно дела зграде, у складу са законом;
5. пропашћу стана, и
6. у другим случајевима утврђеним законом.

У случају смрти купца, чланови породичног домаћинства, који су са купцем становали у истом стану, настављају са коришћењем тог стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

Ако у стану, у случају смрти купца, није остао ни један члан породичног домаћинства купца, нови уговор о закупу закључује лице које је престало да буде члан породичног домаћинства купца, или лице које је било члан породичног домаћинства претходног купца (брат, сестра и сл.), ако је наставило да станује у истом стану.

Под чланом породичног домаћинства купца стана, у смислу овог закона, сматрају се: брачни друг, дете (рођено у браку или ван брака, усвојено или пасторак), родитељи купца и његовог брачног друга, као и лице које је купац по закону дужан да издржава.

Ако лице из ст. 2. и 3. овог члана не закључи уговор о закупу у року од 60 дана од смрти закупца, уговор о закупу престаје.

Члан 10.

Закуподавац може дати отказ уговора о закупу стана:

1. ако купац без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена уговором;
2. ако купац не плати закупнину за најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
3. ако се наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради; и
4. ако стан користи на начин којим се корисници осталих станова ометају у мирном коришћењу стана.

Закуподавац даје отказ уговора о закупу стана у писменој форми са отказним роком који не може бити краћи од 90 дана, а ако отказни рок истиче у периоду децембар - фебруар, отказни рок се продужава за још 30 дана.

Купац стана може дати отказ уговора о закупу стана у писменој форми, најмање 30 дана пре него што намерава да се исели из стана.

У случају кад купац да отказ са отказним роком краћим од рока из става 3. овог члана, дужан је да закуподавцу плати закупнину и за наредни месец.

Члан 11.

У случају промене власника стана датог у закуп, нови власник стана ступа у права и обавезе закуподавца.

2. Одржавање стамбених зграда и станова

Члан 12.

Власници стамбене зграде, станова и других посебних делова зграде (у даљем тексту: власници станова) обезбеђују одржавање зграде са инсталацијама, опремом и уређајима, као и станова и посебних делова зграде, ради коришћења зграде и станова на начин којим се неће довести у опасност живот и здравље људи и сигурност околине (инвестиционо одржавање).

Одржавање стамбених зграда и станова, у смислу става 1. овог члана, у јавном је интересу.

Власници станова, обезбеђују обављање и других послова на одржавању зграде и станова: кречење, прање и чишћење степеништа, улазних простора и заједничких просторија, поправке и замену заједничких светиљки и других радова којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости (текуће одржавање).

Члан 12а

ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 12б

ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 13.

ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 14.
ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 14а
ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 15.
ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

III. ОТКУП СТАНОВА

Члан 16.

Носилац права располагања на стану у друштвеној својини и власник стана у државној својини (у даљем тексту: носилац права располагања), дужан је да носиоцу станарског права, односно закупцу који је то својство стекао до дана ступања на снагу овог закона (у даљем тексту: носилац станарског права), на његов захтев у писменој форми омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом.

Носилац права располагања дужан је да омогући откуп стана под условима прописаним овим законом и брачном другу и деци рођеној у браку и ван брака, усвојеној и пасторчади, који заједно са носиоцем станарског права станују у том стану, уз писмену сагласност носиоца станарског права, с тим што се сагласност може дати само једном лицу.

Чланови породичног домаћинства имају право становања у стану који се откупи по одредбама овог закона.

Ако носилац права располагања одбије захтев за откуп тога стана или не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од дана подношења захтева, лице из ст. 1. и 2. овог члана може да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу.

Ако је захтев поднет пре ступања на снагу овог закона, рок из претходног става овог члана почиње тећи од дана ступања на снагу овог закона.

Сувласник идеалног дела стана у сусвојини има право да откупљује стан у идеалним деловима док га у целини не откупи.

Сустанар може да откупљује стан у складу са овим законом, под условом да се претходно изврши физичка деоба на два или више станова.

У случају да се не може извршити физичка деоба стана у смислу става 7. овог члана, сустанар може да откупи део стана који сам користи. Делове стана који се заједнички користе, сустанар може да откупи сразмерно величини стана који сам користи, о чему са другим сустанаром закључује споразум.

Члан 17.

Од откупа по одредбама овог закона изузима се стан:

1. чији носилац станарског права, односно члан његовог породичног домаћинства има у својини други стан који је одговарајући за то породично домаћинство, у смислу овог закона;
2. чији носилац станарског права, односно члан његовог породичног домаћинства има у својини други стан који се користи по основу станарског права, ако по овом закупу постоје услови за замену стана између његовог власника и носиоца станарског права на том стану;

3. чији носилац станарског права, односно члан његовог породичног домаћинства има у својини други одговарајући стан који се користи по основу станарског права на том стану, а који има право да му општина обезбеди стан за иселење тог носиоца станарског права, у складу са овим законом;

4. који се налази у задужбини, односно који је припадао задужбини која би могла да настави са остваривањем циљева ради којих је основана, згради подигнутој или купљеној из средстава датих или сакупљених за добротворне и друге друштвено корисне сврхе (легати, поклони, сакупљени прилози и сл.) или репрезентативној згради, која се користи за потребе државних органа и органа локалне самоуправе;

5. који се користи за заштићено становање пензионера и других старих лица у смислу прописа из социјалне заштите;

6. чији носилац станарског права и чланови његовог домаћинства имају стално место боравка ван места у коме се налази стан.

Одговарајућим станом, у смислу овог закона, сматра се стан у коме је број соба једнак броју чланова породичног домаћинства, а највише четворособан стан.

Одговарајући стан у смислу става 1. тач. 1, 2. и 3. овог члана је стан који задовољава услове из става 2. овог члана, под условом да се битније не погоршају услови становања.

Министарство надлежно за послове културе утврђује који станови се налазе у задужбини, односно који су припадали задужбини која би могла да настави са остваривањем циљева ради којих је основана, у смислу става 1. тачка 4. овог члана.

Влада Републике Србије утврђује који станови се налазе у репрезентативној згради, у смислу става 1. тачка 4. овог члана.

Општина, односно град Београд, односно град на предлог заинтересованог лица утврђује који станови су подигнути или купљени из средстава датих или сакупљених за добротворне или друге друштвено корисне сврхе, у смислу става 1. тачка 4. овог члана.

Задужбина може обновити рад ако су њени циљеви могући и ако се приходима од станова који су припадали задужбини могу остваривати ти циљеви.

Закупци на неодређено време станова који су припадали задужбинама које до истека рока од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона не обнове рад, односно које не отпочну са остваривањем својих циљева, имају право да откупе станове под условима утврђеним овим законом.

Министарство културе утврђује задужбине које до рока из става 1. овог члана нису обновили рад, односно нису отпочеле са остваривањем својих циљева.

Закупнине за станове који припадају задужбини која је обновила рад у складу са законом уплаћују се тој задужбини.

Члан 18.

О откупу стана закључује се уговор који садржи нарочито: уговорне стране; време и место закључења уговора; податке о стану који је предмет уговора; цену; изјаву власника да пристаје на укњижбу; изјаву купца да прихвата хипотеку; услове, начин и рокове извршења уговора; разлоге за раскид уговора.

Уговор о откупу стана закључује се у писменој форми, а потписи уговорних страна оверавају се код суда.

Члан 18а

Носилац права располагања дужан је да носиоцу станарског права омогући закључење уговора о откупу стана у року од 30 дана од дана подношења захтева за откуп.

У случају захтева за откуп стана који су поднети до дана ступања на снагу овог закона, носилац права располагања дужан је да носиоцу станарског права омогући закључење уговора о откупу стана у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 19.

Услови откупа стана су:

1. рок отплате износи 40 година, с тим што уз сагласност купца рок може да буде и краћи; и
2. на стан који се откупљује до његове отплате у целини, ставља се хипотека.

Члан 20.

Стан се откупљује под условима који су важили на дан подношења писменог захтева за откуп стана, а у случају захтева који су поднети пре ступања на снагу овог закона под условима на дан ступања на снагу овог закона.

Откупна цена стана, у смислу става 1. овог члана, утврђује се на основу просечне месечне зараде у Републици у месецу који претходи дану из става 1. овог члана, као и на основу старости зграде, опште погодности зграде и стана у складу са прописима (квалитет и спратност зграде, висински положај стана у згради, локација и др.) и површине стана.

Отплатом на рате, у смислу овог закона, сматра се отплата на дванаест и више месеци.

Умањење по основу старости зграде из става 2. овог члана, обрачунава се по стопи од 1,0% годишње, а највише до 50%.

Министарство надлежно за стамбене послове донеће упутство о начину утврђивања откупне цене стана, у складу са законом.

На откуп стана по одредбама овог закона, не плаћа се порез на промет непокретности.

Члан 21.

Уговорна цена стана добија се када се откупна цена стана, утврђена у смислу члана 20. овог закона, умањи на име:

1. доприноса за стамбену изградњу уплаћиваног из личног дохотка лица које откупљује стан и његовог брачног друга по 0,5% за сваку годину радног стажа, а највише до 30%, и
2. накнаде власнику експроприсаног стана који је добио стан на коришћење по основу станарског права до 10%.

Умањење из става 1. тачка 1. овог члана рачуна се купцу и на име доприноса за стамбену изградњу умрлог брачног друга, под условом да купац није склопио нов брак.

Умањење уговорне цене стана по основу доприноса за стамбену изградњу умрлог брачног друга признаје се и купцу који је уговор о откупу закључио од 2. августа 1992. године до дана ступања на снагу овог закона.

У случају једнократне отплате више од једне трећине дуга, износ дуга који се једнократно отплаћује умањује се за 15%, а у случају једнократне отплате укупне уговорне цене умањење је 20%.

Умањење цене стана, у смислу става 1. овог члана, примењује се за стан, односно део стана, до величине одговарајућег стана.

Члан 22.

Ако лице које откупљује стан или члан његовог породичног домаћинства има статус ратног војног инвалида од И до В групе, има право на додатно умањење уговорне цене стана до 50%, сразмерно степену инвалидности.

Умањење из става 1. овог члана за 50% имају ратни војни инвалиди са телесним оштећењем од 100%.

Право на додатно умањење уговорне цене стана од 50% имају и лица чији је члан породичног домаћинства погинуо као борац у оружаним акцијама после 17. августа 1990. године.

Члан 23.

Ако се дуг отплаћује у месечним ратама оне се утврђују тако што се укупан износ дуга подели бројем месеци у којима се дуг отплаћује.

Месечна отплатна рата се усклађује за шестомесечне обрачунске периоде јануар - јун, односно јул - децембар са кретањем потрошачких цена у Републици, а највише до висине раста просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици за обрачунски период.

Месечна отплатна рата, утврђена на основу закљученог уговора о откупу стана у текућем обрачунском периоду, усклађује се од месеца закључења уговора до краја тог обрачунског периода са кретањем раста потрошачких цена у Републици, а највише до висине раста просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици.

Ако купац захтева измену уговореног начина отплате дуга, измењени услови плаћања утврдиће се према условима који важе на дан подношења одговарајућег захтева, у складу са овим законом.

Податке о просечној месечној заради у Републици утврђује Републички завод за статистику и објављује у "Службеном гласнику Републике Србије".

Члан 24.

Општина преко органа и организација које она одреди, врши проверу законитог утврђивања откупне цене стана у друштвеној и државној својини на територији општине.

Суд који врши оверу потписа на уговору о откупу стана дужан је да примерак овереног уговора достави органу, односно организацији из става 1. овог члана, у року од 30 дана.

Кад нађе да је цена у уговору о откупу стана утврђена супротно прописима, орган, односно организација из става 1. овог члана, дужни су да, у року од шест месеци од дана када им је достављен уговор, доставе тај уговор са налазом Републичком јавном правобранилаштву, за станове којима располаже Република и аутономне покрајине, односно општинском јавном правобранилаштву, односно органу или организацији који врше послове правне заштите имовинских права и интереса општине, за остале станове у друштвеној и државној својини.

Надлежно јавно правобранилаштво, односно орган или организација који врше послове правне заштите имовинских права и интереса општине, имају право да, у року од 30 дана од дана достављања уговора и налаза из става 3. овог члана, тужбом код надлежног суда траже поништај уговора који је закључен супротно чл. 20. до 23. овог закона.

Уговор остаје на снази ако се у поступку за поништај уговора откупна цена стана усагласи са одредбама овог закона.

Члан 25.

Продавац стана дужан је да у року од 30 дана од дана закључења уговора о откупу стана поднесе захтев за упис права својине и хипотеке у земљишне књиге.

Ако стан није уписан у земљишне књиге, продавац је дужан да поднесе захтев за упис хипотеке у одговарајућу јавну књигу, у року из става 1. овог члана.

Члан 26.

Ако купац стана из оправданих разлога не може да отплаћује дуг, због губитка редовних прихода које је имао он и чланови његовог породичног домаћинства који са њим станују, раскида се уговор о откупу стана и стиче сусвојина на делу стана сразмерно броју отплаћених рата у односу на укупан број уговорених рата.

У случају из става 1. овог члана, ранији купац стана наставља да користи стан у својству закупца стана у друштвеној својини на неодређено време на делу стана на коме није стекао сусвојину.

Члан 27.

Средства од станова продатих путем откупа по овом закону, ако законом није друкчије одређено, могу се користити само за давање зајмова за стамбену изградњу за лица која куповином стана, односно изградњом породичне стамбене зграде решавају своју и стамбену потребу свог породичног домаћинства, као и за побољшавање услова становања.

Изузетно од става 1. овог члана, носилац права располагања може део средстава остварених продајом станова путем откупа да користи за сопствени развој.

Носилац права располагања својим актом ближе прописује начин евидентирања и одлучивања о коришћењу средстава од станова продатих путем откупа, као и услове, начин и поступак давања зајмова из ових средстава.

Из средстава из става 1. овог члана даје се зајам за стамбену изградњу, односно куповину стана до величине одговарајућег стана, са роком отплате од 40 година с тим што овај рок може бити и краћи уз сагласност зајмопримца.

Зајмопримцу се умањује дуг по одобреном зајму на име доприноса за стамбену изградњу уплаћиваног из личног дохотка за 0,5% за сваку годину његовог и радног стажа његовог брачног друга, а највише до 30%, као и на име трошкова уређивања грађевинског земљишта, с тим што ово умањење иде на терет средстава од станова продатих путем откупа.

Месечна отплатна рата зајма утврђује се на начин утврђен у члану 23. овог закона.

Члан 28.

Средства од станова продатих путем откупа по овом закону, чији је власник општина, град, покрајина и Република користе се нарочито за:

1. решавање стамбених потреба бораца и ратних инвалида, цивилних инвалида рата и чланова породица са којима је живео погинули учесник оружаних акција после 17. августа 1990. године, који нису у радном односу;
2. исељавање лица која имају станарско право на становима у својини грађана, ради враћања тих станова власницима на коришћење, за чије је пресељење општина дужна да обезбеди други стан;
3. решавање стамбених потреба лица која се исељавају из нехигијенских зграда и станова и зграда склоних паду;

4. решавање стамбених потреба лица која су остварила право на материјално обезбеђење по прописима о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана, а која су неспособна за рад и немају чланове породице који су у радном односу;

5. решавање стамбених потреба других лица, у складу са прописом општине, односно града (младих научних радника и уметника, стручњака за рад у неразвијеним и пограничним подручјима у Републици и сл.).

Члан 29.

Средства од откупа станова израђених за потребе расељавања могу се користити само за обезбеђење станова за расељавање.

Средства од станова продатих путем откупа којим располаже фонд пензијског и инвалидског осигурања могу се користити само за изградњу станова и установа за смештај пензионера као и за давање зајмова за решавање стамбених потреба пензионера и инвалида, под условима које фонд пропише својим општим актом.

IV. ПРЕЛАЗНЕ ОДРЕДБЕ

1. Коришћење станова у друштвеној својини по основу станарског права

Члан 30.

Од дана ступања на снагу овог закона на стану се не може стећи станарско право.

Лица која су до дана ступања на снагу овог закона стекла станарско право по уговору о коришћењу стана, настављају са коришћењем стана по основу тих уговора, са правима и обавезама утврђеним овим законом, под условима из чл. 31. до 39. овог закона.

2. Закуп станова у друштвеној својини

Члан 31.

Ако носилац станарског права, који је то право стекао до дана ступања на снагу овог закона, не закључи уговор о откупу стана до 31. децембра 1995. године, наставља да користи стан као закупац стана на неодређено време (у даљем тексту: закупац друштвеног стана).

Закупац друштвеног стана из става 1. овог члана може тај стан да откупи по одредбама овог закона.

Члан 32.

Закупнина за стан у друштвеној и државној својини и својини грађана, који користи закупац стана на неодређено време, утврђује се у зависности од површине стана, квалитета стана и зграде у којој се налази стан, а изражава се бројем бодова за квалитет стана и зграде, површине стана и коефицијента, у складу са актом о начину утврђивања закупнине који доноси министар.

Висина месечне закупнине из става 1. овог члана утврђује се за шестомесечне обрачунске периоде: јануар - јуни и јули - децембар.

Утврђивање, обрачун и наплату закупнине врши власник стана, односно носилац права располагања или предузеће за стамбене услуге или друго правно лице коме се повере ти послови.

Министар надлежан за стамбене послове ближе прописује начин утврђивања закупнине из става 1. овог члана.

Члан 33.

Уговор о закупу друштвеног стана престаје:

1. смрћу закупца;
2. даном правоснажности решења надлежног органа о рушењу зграде, односно дела зграде;
3. исељавањем закупца из стана;
4. пропашћу стана;
5. закупом другог друштвеног стана добијеног за све чланове породичног домаћинства, и
6. ако купац са члановима породичног домаћинства не користи стан дуже од четири године.

Члан 34.

У случају смрти закупца или његовог исељења из стана, купац на том стану постаје члан породичног домаћинства који је наставио да користи тај стан, по следећем редоследу: брачни друг, дете рођено у браку, ван брака, усвојено и пасторче. Ако у стану није остао нико од ових чланова породичног домаћинства купац постаје родитељ закупца, родитељ његовог брачног друга или лице које је купац дужан по закону да издржава, ако је становао у том стану и нема решену стамбену потребу.

Ако после смрти закупца или његовог исељења из стана није остало ни једно лице из става 1. овог члана, купац постаје лице које је преостало да буде члан породичног домаћинства или лице које је било члан породичног домаћинства ранијег закупца стана, ако је наставило да користи стан и ако нема на други начин решену стамбену потребу.

Ако је, у случају из ст. 1. и 2. овог члана, у стану остало два или више лица истог степена сродства, купац постаје лице које они споразумно одреде, а ако се споразум не постигне купац постаје лице које одреди власник стана.

У случају из ст. 1. и 2. овог члана, лица која су остала у стану дужна су да куподавца обавесте о смрти закупца најкасније у року од 60 дана.

Куподавац је дужан да у року од 30 дана од истека рока из става 4. овог члана, закључи уговор о закупу стана, односно одреди лице које ће бити купац стана, а ако то не учини, заинтересовано лице може поднети предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим се замењује уговор о закупу стана.

О престанку уговора из члана 33. става 1. тачка 2. овог закона одлучује општински орган надлежан за стамбене послове, а у осталим случајевима надлежни суд.

Члан 35.

Куподавац може дати отказ уговора о закупу стана:

1. ако купац и после опомене без сагласности куподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена уговором;
2. ако купац и после опомене не плати закупнину за најмање два месеца узастопно;
3. ако се и после опомене наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради;

4. ако закупац, његов брачни друг или други члан његовог породичног домаћинства стекне у својину усељив стан који је одговарајући за то породично домаћинство;

5. ако закупац добије стан по основу радног односа, а радни однос је престао на основу његовог захтева или по његовој кривици, пре истека времена одређеног општим актом закупадавца, и

6. ако закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, а закупац се не споразуме са закупадавцем о начину коришћења стана за то време.

Уговором о закупу може се предвидети да закупавац не може дати отказ уговора о закупу друштвеног стана због неплаћања закупнине за време док је закупац био незапослен без своје кривице или ако је запослен, а најмање два месеца није примао зараду, а за то време он и чланови његовог породичног домаћинства који са њим станују нису имали других прихода којим би се обезбедила материјална сигурност породице по прописима о материјалном и социјалном обезбеђењу породице.

У случају из става 2. овог члана, закупац је дужан да плати заосталу закупнину у два пута дужем времену од времена за које је исту дуговао, рачунајући од дана поновног запослења, односно стицања сталних прихода у породичном домаћинству.

У случају развода брака разведени супружници се споразумевају о томе ко ће наставити са коришћењем стана у својству закупца, а ако споразум не постигну, на предлог једног од супружника, надлежни суд ће у ванпарничном поступку донети решење о одређивању супружника који наставља са коришћењем стана у својству закупца, водећи рачуна о стамбеним потребама разведених супружника и њихове деце, о томе ко је закупац стана, материјалном и здравственом стању супружника и др.

У случају испражњења стана на коме постоји сувојина, право првенственог усељења у стан имају сувласник и наследници сувласника чији сувласнички део прелази 50% идеалног дела стана или лица на која је овај сувласник пренео право сувојине правним послом, с тим што на делу стана у друштвеној својини имају положај закупца.

Члан 36.

Чланови породичног домаћинства закупца друштвеног стана имају право да трајно користе тај стан, под условима из овог закона.

Закупац стана може, из оправданих разлога, да откаже даље коришћење стана сваком члану породичног домаћинства, осим малолетном детету, брачном другу или лицу које је дужан да издржава по закону, с тим што рок за иселење не може бити краћи од 30 дана.

Закупац стана може тужбом код надлежног суда да тражи иселење члана породичног домаћинства из става 2. овог члана, ако се тај члан не исели у остављеном року.

Члан 37.

Између носилаца станарског права и закупца на друштвеном стану, као и између њих и закупадавца може да се изврши замена станова.

Заменом стана са закупадавцем, у смислу става 1. овог члана, не сматра се додела стана ради проширења уз обавезу носиоца станарског права да закупадавцу врати стан који користи.

Замена стана врши се уз сагласност закупадавца, а ако закупавац не одбије захтев за давање сагласности у року од 30 дана од његовог пријема, сматра се да је сагласност дата.

О замени станова закључује се уговор у писменој форми, а један примерак уговора доставља се закупадавцу у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Лице које је заменило стан, наставља да користи замењени стан у својству закупца друштвеног стана на неодређено време.

Члан 38.

Лице коме је власник стана одбио давање сагласности за замену стана, може у року од 30 дана од пријема писменог обавештења о одбијању да поднесе предлог надлежном суду да у ванпарничном поступку донесе решење којим се утврђује да су испуњени услови за замену станова.

Нису испуњени услови за замену станова у смислу става 1. овог члана:

1. ако су се стекли услови за престанак или за отказ уговора о коришћењу, односно закупу стана, у складу са овим законом;
2. ако се ради о привидној замени (не користи се замењени стан, не постоји стан који се замењује и сл.) односно неоправданој замени станова (ако је заменом стечена имовинска корист и сл.), или
3. ако је стан добијен по основу радног односа, а није истекло време одређено општим актом, односно прописом.

Ако постоје разлози из става 2. овог члана, власник стана може тужбом надлежном суду да захтева поништај уговора о замени станова у року од три месеца од дана сазнања за извршену замену, односно за разлоге из става 2. овог члана, а најкасније у року од три године од извршене замене. Ако суд поништи уговор о замени станова, наложиће и повраћај у пређашње стање, с тим што се коришћење наставља по уговору о закупу друштвеног стана на неодређено време.

Члан 39.

Одредбе овог закона о коришћењу друштвеног стана по основу уговора о закупу друштвеног стана, примењују се и на коришћење станова у друштвеној и државној својини који буду дати у закуп на неодређено време.

Закупац на неодређено време стана из става 1. овог члана, може тај стан да откупи по одредбама овог закона.

3. Коришћење станова у својини грађана по основу станарског права

Члан 40.

Носилац станарског права, односно купац стана на неодређено време који то право има на стану у својини грађана (у даљем тексту: носилац станарског права на стану у својини грађана), од дана ступања на снагу овог закона наставља са коришћењем тог стана у складу са одредбама чл. 30. до 39. овог закона.

Власник стана чији се стан користи под условима из става 1. овог члана (у даљем тексту: власник стана) има права и обавезе носиоца права располагања, у складу са одредбама овог закона, осим обавезе да омогуће откуп тог стана по одредбама овог закона.

Члан 41.

Власник стана може тужбом код надлежног суда да захтева иселење носиоца станарског права из његовог стана и предају тог стана, односно дела стана на коришћење, ако за иселење обезбеди носиоцу станарског права други стан по основу закупа на неодређено време, у складу са чл. 30. до 39. овог закона.

Власник стана који је носилац станарског права на стану у друштвеној својини, односно који је купац друштвеног стана, може тужбом надлежном суду да захтева стан који користи са носиоцем станарског права на стану у његовој својини.

Тужбу из става 2. овог члана за замену стана може да поднесе и носилац станарског права на стану у својини грађана.

Стан за исељење из ст. 1, 2. и 3. овог члана треба да по величини, удобности и месту на коме се налази одговара стану из којег се исељава носилац станарског права, односно да му битно не погоршава услове, с тим што овај стан може да буде и мањи ако је одговарајући у смислу овог закона.

Надлежни суд ће наложити замену стана, у смислу ст. 2. и 3. овог члана, ако је стан у коме станује власник одговарајући носиоцу станарског права, односно ако је стан у коме станује носилац станарског права одговарајући власнику стана, у смислу става 4. овог члана.

Члан 42.

Општина је дужна да до 31. децембра 2000. године обезбеди стан за пресељење носиоца станарског права на стану у својини грађана, када захтев за пресељење поднесе власник који је тај стан стекао као усељив пре 26. децембра 1958. године, односно наследници тог власника. Право првенства за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права има лице које нема решену стамбену потребу на територији Републике.

Стан за пресељење носиоца станарског права треба да буде одговарајући, у смислу члана 41. став 4. овог закона.

Општина је дужна да средства прибављена од откупа станова приоритетно усмерава за изградњу нових станова, са наменом за решавање стамбених потреба лица која имају станарско право на становима у својини грађана, чије пресељење захтевају власници тих станова.

Општина је дужна да прибављене станове приоритетно усмерава за решавање стамбених потреба лица из става 3. овог члана.

Општина ће донети, а најкасније до 31. марта 1993. године, програм изградње нових станова из средстава обезбеђених на начин утврђен у ставу 3. овог члана.

Члан 43.

Општински орган надлежан за стамбене послове одбиће захтев за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права на стану у својини грађана:

1. ако утврди да су се стекли услови за отказ уговора о коришћењу стана одређени овим законом;
2. ако утврди да је власник откупио стан у друштвеној својини по овом закону или по Закону о стамбеним односима који је престао да важи даном ступања на снагу овог закона; или
3. ако утврди да је могућа замена стана између власника стана који користи стан са станарским правом, односно по основу закупа стана и носиоца станарског права на његовом стану, у складу са овим законом.

Исељење носиоца станарског права на стану у својини грађана из тог стана у обезбеђени стан извршиће се по коначности решења у року од 30 дана од дана обезбеђења усељивог стана.

4. Остале одредбе

Члан 44.

БРИСАН - са 26/2001

Члан 45.

Купац стана који је закључио уговор о откупу стана у друштвеној својини по Закону о стамбеним односима који је престао да важи ступањем на снагу овог закона, може у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона да захтева да се уговор о откупу стана усагласи са свим условима предвиђеним овим законом, ако је то за њега повољније. Продавац је дужан да уговор измени у року од 60 дана од дана подношења захтева купца.

Ако продавац стана из става 1. овог члана у прописаном року не прихвати захтев за измену уговора, купац може да тражи измену уговора тужбом надлежном суду у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 45а

Носилац станарског права, односно закупац стана у друштвеној или државној својини, на коме право располагања има правно лице са седиштем на територији републике која није чланица Савезне Републике Југославије, може тај стан да откупи под условима утврђеним овим законом.

Члан 45б

Носилац станарског права, односно закупац стана чији је власник, односно носилац права располагања правно лице из члана 45а овог закона, подноси министарству надлежном за послове финансија захтев за откуп стана.

Министарство надлежно за послове финансија закључује уговоре о откупу станова из става 1. овог члана.

Члан 45в

Средства остварена од откупа станова из члана 45б овог закона, уплаћују се на посебан рачун Републике Србије.

Члан 46.

По захтевима поднетим за исељење носилаца станарског права из станова у својини грађана, по члану 37. Закона о стамбеним односима који је престао да важи даном ступања на снагу овог закона, по којима није донето првостепено решење, решаваће се по овом закону.

Ако захтеви за исељење носиоца станарског права нису поднети у смислу става 1. овог члана, могу се поднети у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 47.

Лице коме је правоснажном одлуком додељен на коришћење стан са станарским правом, а које до дана ступања на снагу овог закона није закључило уговор о коришћењу тога стана, закључиће уговор о закупу тога стана, са правима која су овим законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време.

Предузећа и установе могу у складу са својим општим актом, односно прописом о решавању стамбених потреба да дају станове у закуп на неодређено време запосленим лицима.

У случају из ст. 1. и 2. овог члана, лица којима се додели стан имају права која су овим законом утврђена за закупца друштвеног стана на неодређено време.

Поступак за решавање стамбене потребе започет по општем акту, односно пропису по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставиће се по одредбама овог закона.

Поступак започет код суда, односно органа управе, до дана ступања на снагу овог закона, по коме није донета правоснажна одлука, окончаће се по одредбама закона који је био на снази у време покретања поступка.

Члан 47а

До доношења прописа којим ће се уредити управљање и располагање имовином у државној својини, Влада Републике Србије уредиће услове, начин и поступак давања на коришћење станова у државној својини, као и давање зајмова ради решавања стамбених потреба.

Члан 48.

На стану се не може засновати нови сустанарски однос, а на раније засноване сустанарске односе и заштићене подстанаре сходно се примењују одредбе овог закона о закупу друштвеног стана, ако овим законом није друкчије одређено.

Носилац права располагања испражњени део стана који је користио један од сустанара даће на коришћење преосталом сустанару, ако се тиме обезбеђује за тог сустанара одговарајући стан у смислу овог закона.

У случају да преостали сустанар користи део стана који је одговарајући у смислу овог закона, власник стана из става 2. овог члана претвориће испражњени део стана у засебну грађевинску целину, а ако то по прописима није могуће власник стана може тај део стана дати преосталом сустанару на коришћење.

Власник стана у својини грађана може испражњени део стана који је користио један од сустанара да да на коришћење преосталом сустанару путем закупа или да испражњени део стана претвори у грађевинску целину у складу са прописима или може тај део стана да користи за смештај ствари.

Власник стана у својини грађана може да откаже уговор о коришћењу стана преосталом сустанару, ако претходно за исељење тог сустанара обезбеди стан који одговара делу стана који је користио.

Сустанар не може без пристанка другог сустанара да издаје у закуп део стана другом лицу, нити да га у свој део стана прими на становање, осим брачног друга, лица које је дужан по закону да издржава и лица које га негује и издржава.

По тужби власника, односно сустанара у случајевима из овог члана одлучује надлежни суд.

Члан 49.

Лице које се на дан 23. јула 1959. године, затекло у стану у својству подстанара има, по овом закону, права и обавезе утврђене за сустанаре, осим права на откуп стана.

Члан 50.

По жалбама на решење органа општине надлежног за стамбене послове, одлучује министарство надлежно за стамбене послове.

Аутономној Покрајини Војводини поверава се решавање по жалби против првостепеног решења општинске управе општине која се налази на територији Аутономне Покрајине Војводине.

Граду Београду поверава се решавање по жалби против првостепеног решења које се доноси у складу са одредбама овог закона.

Члан 51.

ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ - са 44/95

Члан 52.

Министарство надлежно за стамбене послове донеће у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона упутство из члана 20. овог закона, а у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона подзаконска акта из члана 12. овог закона.

Општина ће пропис из члана 6. овог закона донети у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

До доношења прописа из чл. 6. и 12. овог закона, примењиваће се одговарајући прописи донети на основу Закона о стамбеним односима који је престао да важи даном ступања на снагу овог закона.

Члан 53.

У случају отплате дуга или дела дуга, извршене динарима који потичу од продаје ефективног страног новца који је предмет куповине и продаје на Међубанкарском састанку девизног тржишта, износ дуга који се овим средствима исплаћује, умањује се за 35%.

Купац стана продаје ефективни страни новац из става 1. овог члана банци коју одреди Министарство финансија. Банка која откупљује ефективни страни новац, исплаћује продавцу динарску противвредност откупљених девиза у складу са упутством којим ће се ближе прописати услови и начин откупа и коришћења ефективног страног новца.

Упутство из става 2. овог члана доноси Министарство финансија, по претходно прибављеном мишљењу Народне банке Србије, у року од седам дана од дана ступања на снагу овог закона.

Право на попуст из става 1. овог члана остварује се на основу доказа да је ефективни страни новац продат овлашћеној банци из става 2. овог члана.

Право на умањење уговорне цене стана, у смислу овог члана, има купац који захтев за отплату стана поднесе до 31. децембра 1992. године.

V. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 54.

Новчаном казном од 5.000 до 50.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај грађанин који се усели у стан или заједничке просторије стамбене зграде без правног основа.

Члан 54а.

Новчаном казном до десетоструког износа штете која је настала извршењем прекршаја казниће се за прекршај носилац права располагања ако не омогући закључење уговора о откупу стана у року утврђеном овим законом (члан 8).

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу које је носилац права располагања новчаном казном до десетоструког износа штете која је настала извршењем прекршаја.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у органу управе коме су поверени послови закључења уговора о откупу станова, новчаном казном до десетоструког износа штете која је настала извршењем прекршаја.

Члан 55.

Новчаном казном у износу од 50.000 до 500.000 динара казниће се за привредни преступ правно лице које се не придржава утврђених обавеза у погледу намене средстава прибављених од откупа станова из члана 27. овог закона.

Новчаном казном у износу од 2.000 до 100.000 динара казниће се и одговорно лице у правном лицу из става 1. овог члана које не поступи по обавезама из члана 27. овог закона.

VI. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 56.

Овај закон примењује се на све станове који се налазе на територији Републике.

Члан 57.

Ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закон о стамбеним односима ("Службени гласник СРС", бр. 12/90, 47/90 и 55/90 и "Службени гласник РС", бр. 3/90 и 7/90).

Члан 58.

Ништав је уговор о откупу стана закључен до дана ступања на снагу овог закона, ако је тим уговором утврђена откупна цена мања од цене која би била утврђена на основу прописа који су били на снази у моменту закључења уговора.

Тужбу за поништај уговора из става 1. овог члана подноси орган, односно организација из члана 24. став 4. овог закона.

Уговор остаје на снази ако се у поступку за поништај уговора откупна цена усагласи са одредбама закона који је био на снази у моменту закључења уговора.

Суд који врши оверу потписа дужан је да уговоре закључене до ступања на снагу овог закона, достави надлежном органу, односно организацији из члана 24. став 1. овог закона до 31. децембра 1992. године.

Тужба из става 2. овог члана може се поднети до 31. децембра 1993. године.

Члан 59.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".