
NAPOMENA REEDAKCIJE:

Ovaj teksta sadrži sledeće propise:

1. ZAKON O STAMBENIM ODNOSIMA ("Sl. glasnik SRS", br. 29 od 21. jula 1973)
 2. ZAKON O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STAMBENIM ODNOSIMA ("Sl. glasnik RS", br. 30 od 19. jula 1980)
-

ZAKON

O STAMBENIM ODNOSIMA

(Objavljen u "Sl. glasniku SRS", br. 29 od 21. jula 1973)

I. OPŠTE ODREDBE

član 1.

Ovim zakonom utvrđuju se prava i obaveze građana u korišćenju stana.

član 2.

Građanin koji se uselio u stan u društvenoj svojini na osnovu ugovora o korišćenju stana, stiče pravo da taj stan trajno koristi radi zadovoljavanja ličnih i porodičnih stambenih potreba pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, kao i da saglasno posebnom zakonu učestvuje u upravljanju stambenim zgradama (stanarsko pravo).
Građanin koji se uselio u stan u svojini građana na osnovu ugovora o zakupu stana, stiče pravo da taj stan koristi pod uslovima utvrđenim ovim zakonom i ugovorom o zakupu stana.

član 3.

Organizacije udruženog rada, društveno-političke zajednice, druge organizacije i zajednice imaju pravo da daju na korišćenje stanove (dalje: davalac stana na korišćenje) koje su kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli.

član 4.

Stanom se smatra skup prostorija namenjenih za stanovanje koje, po pravilu, čine jednu građevinsku celinu i imaju zaseban ulaz.

član 5.

Stan se ne može pretvoriti u poslovne prostorije.
Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana opštinska skupština može propisati uslove pod kojima se stan može pretvoriti u poslovne prostorije ili koristiti kao poslovne prostorije, vodeći pri tome računa da se na taj način ne smanjuje stambeni fond.

član 6.

Prostorije za privremeni smeštaj (privremeni stanovi na gradilištima, u barakama i slično), kao i prostorije za smeštaj pojedinaca (domovi za samce, studente, učenike, penzionere i slično) ne smatraju se stanovima u smislu ovog zakona.

Korisnici prostorija iz stava 1. ovog člana stižu u korišćenju tih prostorija samo prava utvrđena samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom nosioca prava korišćenja na tim prostorijama, i prava iz ugovora o zakupu.

član 7.

Odredbe ovog zakona ne primenjuju se na stanove za službene potrebe i na stanove u društvenoj svojini koji se na osnovu posebnih propisa izdaju u zakup.

Stanovima za službene potrebe smatraju se oni stanovi čije je korišćenje vezano za vršenje određene službene dužnosti i funkcije, a kao takvi utvrđeni su samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom nosioca prava korišćenja tih stanova.

Lica koja koriste stanove iz stava 1. ovog člana stižu u korišćenju tih stanova samo prava utvrđena opštim aktom nosioca prava korišćenja na tim stanovima i prava iz ugovora o zakupu.

član 8.

Kao odgovarajući stan u smislu ovog zakona smatra se stan koji, uzimajući u obzir sve uslove stanovanja, a naročito: veličinu, udobnost i mesto na kome se stan nalazi, bitno ne pogoršava uslove stanovanja nosioca stanarskog prava koji bi se u taj stan uselio.

Kao nužni smeštaj smatraju se jedna ili više prostorija koje obezbeđuju korisnike od elementarnih nepogoda i njihovo pukućstvo od oštećenja.

član 9.

Korisnikom stana u smislu ovog zakona smatraju se: nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju, kao i lica koja su prestala da budu članovi tog domaćinstva a ostala su u istom stanu.

član 10.

Stambenim organom, u smislu ovog zakona, smatra se organ uprave opštinske skupštine nadležan za stambene poslove.

II. STANARSKO PRAVO

1. Sticanje stanarskog prava

član 11.

Stanarsko pravo građanin stiče danom zakonitog useljenja u stan.

član 12.

Nosilac stanarskog prava može imati stanarsko pravo samo na jedan stan.

član 13.

Lice koje koristi dva ili više stanova na osnovu ugovora o korišćenju stana, dužno je u roku od 15 dana od dana kada je počelo da koristi stanove da obavesti stambeni organ i u isto vreme odluči o tome koji će od tih stanova koristiti.

Ako se nosilac stanarskog prava koji koristi više stanova ne izjasni koji će stan koristiti i ne isprazni ostale stanove, stambeni organ, po saslušanju stranke, donosi rešenje kojim se utvrđuje koji će stan koristiti nosilac stanarskog prava i iz kojih stanova je dužan da se iseli, vodeći pri tome računa o stambenim potrebama njegovog porodičnog domaćinstva.

Svako lice može podneti prijavu stambenom organu da donese rešenje o iseljenju lica iz stava 2. ovog člana.

član 14.

Ako nosilac stanarskog prava ili maloletni članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju ili steknu u svojinu porodičnu stambenu zgradu ili stan u određenim naseljenim mestima u opštini, dužan je sa ostalim korisnicima stana da se iseli iz stana koji koristi po ugovoru o korišćenju stana i useli u svoj prazan stan, odnosno prazan stan u svojini maloletnog člana njegovog porodičnog domaćinstva, ako taj stan odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju.

Izuzetno od odredaba stava 1. ovog člana nosilac stanarskog prava nije dužan da se iseli iz stana koji koristi po ugovoru o korišćenju stana ako ima ili stekne u svojinu porodičnu stambenu zgradu ili stan u istoj opštini koji ne odgovara potrebama njegovo porodičnog domaćinstva ili ima u svojini porodičnu stambenu zgradu ili stan u drugoj opštini i ako podnese dokaze stambenom organu da se ta porodična stambena zgrada ili stan koriste uz saglasnost davaoca stana na korišćenje odnosno po odredbama ovog zakona i po propisima opštine u kojoj se ta porodična stambena zgrada ili stan nalaze.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana nosilac stanarskog prava dužan je da u roku od 60 dana od dana sticanja porodične stambene zgrade ili stana u svojinu obavesti davaoca stana na korišćenje i stambeni organ u kome će se roku iseliti iz stana koji koristi po ugovoru o korišćenju stana, odnosno da podnese dokaze da stan u svojini ne odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju.

Ako nosilac stanarskog prava ne postupi po odredbama st. 1. i 2. ovog člana, stambeni organ će doneti rešenje o njegovom iseljenju.

Opštinska skupština svojim propisima utvrđuje na koja će se naseljena mesta na području opštine primenjivati odredbe stava 1. ovog člana, kao i merila za utvrđivanje šta se smatra stanom koji odgovara potrebama nosioca stanarskog prava i članova njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju primenjujući merila o racionalnom korišćenju stana (član 77).

Dve ili više susednih opština mogu se sporazumeti da zajednički odrede naseljena mesta, kao i merila za utvrđivanje šta se smatra stanom koji odgovara potrebama nosioca stanarskog prava i ostalih korisnika stana na koje će se primenjivati odredbe stava 1. ovog člana.

Kao prazan stan iz stava 1. ovog člana smatra se i stan u kome stanuju lica koja nisu stekla stanarsko pravo na taj stan.

član 15.

Nosilac stanarskog prava na isti stan može biti samo jedno lice.

Kada je stanarsko pravo stekao jedan od bračnih drugova koji žive u zajedničkom domaćinstvu nosilac stanarskog prava je i drugi bračni drug.

Kad jedan od bračnih drugova, nosilac stanarskog prava, umre ili trajno prestane da koristi stan, drugi bračni drug ostaje sam nosilac stanarskog prava na taj stan, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

član 16.

Ako se u slučaju razvoda braka raniji bračni drugovi, koji su zajednički nosioci stanarskog prava, ne sporazumeju koji će od njih ostati nosilac stanarskog prava, o tome, po zahtevu jednog od njih, rešava u vanparničnom postupku opštinski sud na čijem je području stan, vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihove dece i drugih lica koja zajedno sa njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden, kao i ostalim okolnostima slučaja.

Raniji bračni drug koji je po odluci suda prestao da bude nosilac stanarskog prava dužan je da se iseli iz stana zajedno sa članovima svog porodičnog domaćinstva kada mu razvedeni bračni drug koji je ostao nosilac stanarskog prava obezbedi nužan smeštaj.

Na zahtev davaoca stana na korišćenje nadležni sud može odlučiti da se bračni drug, koji je zbog razvoda braka ostao sam nosilac stanarskog prava, preseli u drugi stan koji nudi davalac stana na korišćenje, ako taj stan zadovoljava potrebe nosioca stanarskog prava i članova njegovog porodičnog domaćinstva i ako obezbedi nužni smeštaj ranijem bračnom drugu, koji je prestao biti nosilac stanarskog prava.

član 17.

Korisnici stana koji stanuju zajedno sa nosiocem stanarskog prava imaju pravo da trajno koriste stan pod

uslovima iz ovog zakona.

članovima porodičnog domaćinstva pripada pravo iz stava 1. ovog člana i posle smrti nosioca stanarskog prava, kao i kad on iz drugih razloga trajno prestane da koristi stan, osim ako je prestao da koristi stan na osnovu otkaza ugovora o korišćenju stana, raskida tog ugovora, na osnovu ugovora o zameni stana ili ako je stekao stanarsko pravo na drugi stan koji mu je dodeljen i za članove porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju.

član 18.

Kad nosilac stanarskog prava umre ili iz drugih razloga trajno prestane da koristi stan i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nastave sa korišćenjem stana, a u stanu nije ostao bračni drug kao nosilac stanarskog prava, članovi njegovog porodičnog domaćinstva će sporazumno između sebe odrediti jedno lice za nosioca stanarskog prava i o tome obavestiti drugu ugovornu stranu.

Ako članovi porodičnog domaćinstva ne postignu sporazum iz stava 1. ovog člana, davalac stana na korišćenje odrediće koje će lice među članovima porodičnog domaćinstva biti nosilac stanarskog prava.

Ako davalac stana na korišćenje smatra da nijedno od lica koja su ostala u stanu posle smrti nosioca stanarskog prava ili kada je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan nema pravo da po odredbama člana 17. stav 2. ovog zakona nastavi sa korišćenjem stana, može tužbom sudu najdocnije za šest meseci posle smrti nosioca stanarskog prava ili kada je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan tražiti iseljenje svih lica koja su ostala u stanu.

2. Prava nosioca stanarskog prava

član 19.

Stanarsko pravo može prestati samo u slučajevima i na način koji su predviđeni ovim zakonom.

član 20.

Bez dozvole nosioca stanarskog prava niko se ne može useliti u stan koji nosilac stanarskog prava koristi.

Nosilac stanarskog prava može iz opravdanih razloga svakom korisniku stana, osim svojoj maloletnoj deci, bračnom drugu i licima koja je po zakonu dužan da izdržava, otkazati dalje korišćenje stana, ostavljajući im za iseljenje primeren rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Ako se korisnik stana ne iseli u roku iz stava 2. ovog člana, nosilac stanarskog prava može tužbom sudu tražiti njegovo iseljenje.

član 21.

Nosilac stanarskog prava može izvršiti zamenu svog stana za stan drugog nosioca stanarskog prava ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Ne može se vršiti zamena stana:

1. ako je nosiocu stanarskog prava dat otkaz ugovora o korišćenju stana dok mu dati otkaz ne bude povučen ili odbijen pravosnažnom sudskom odlukom;
 2. ako se na osnovu rešenja nadležnog organa mora rušiti zgrada ili deo zgrade u kojoj je stan.
- Ugovor o zameni stana zaključuje se u pismenom obliku.

član 22.

Za zamenu stanova potrebna je saglasnost davalaca tih stanova na korišćenje.

Za zamenu stana nosilac stanarskog prava je dužan podneti pismeni zahtev davaocu stana na korišćenje.

Davalac stana na korišćenje može odbiti davanje saglasnosti za zamenu stana:

- 1) ako je stan dobijen na korišćenje po osnovu svojstva radnika u udruženom radu do isteka roka iz člana 51. stav 4. ovog zakona;
- 2) ako nosiocu stanarskog prava može u roku od 6 meseci da da na korišćenje stan koji odgovara stanu u koji podnosilac zahteva želi da se useli putem zamene.

Ako davalac stana na korišćenje u roku od 30 dana od podnošenja zahteva iz stava 2. ovog člana ne obavesti nosioca stanarskog prava da će mu u roku od 6 meseci obezbediti stan koji odgovara stanu u koji želi da se useli putem zamene, ili ne odbije davanje saglasnosti za zamenu, smatraće se da je on tu saglasnost dao. Odbijanje davanja saglasnosti za zamenu stana mora da bude u pismenom obliku i obrazloženo. Nosilac stanarskog prava kome je odbijeno davanje saglasnosti za zamenu stana može u roku od 15 dana od dana prijema pismena o odbijanju davanja saglasnosti iz stava 4. ovog člana, podneti predlog opštinskom sudu da taj sud u vanparničnom postupku utvrdi da on ima pravo na zamenu.

član 23.

Davalac stana na korišćenje može pred nadležnim sudom da zahteva poništaj ugovora o zameni stana, odnosno može da pobija pravosnažnu odluku suda iz člana 22. stav 6. ovog zakona:

1. ako nosioci stanarskog prava ne koriste zamenjene stanove;
2. ako je zamenom stanova stečena imovinska korist.

Davalac stana na korišćenje može da zahteva poništaj ugovora o zameni stana ili da pobija pravosnažnu odluku suda iz člana 22. stav 6. ovog zakona u roku od 30 dana od dana saznanja za razloge iz stava 1. ovog člana, a najdocnije u roku od dve godine od izvršene zamene.

U slučaju kada ugovor o zameni stana bude poništen pravosnažnom odlukom suda, odnosno kad pravosnažna odluka suda iz člana 22. stav 6. ovog zakona bude poništena, nosiocima stanarskog prava koji su zamenili stanove prestaje ugovor o korišćenju stana.

Lica iz stava 3. ovog člana mogu biti iseljena kad im davalac stana na korišćenje obezbedi nužni smeštaj.

član 24.

Nosilac stanarskog prava može dati deo stana na korišćenje drugom licu kao podstanaru, na osnovu saglasnosti davaoca stana na korišćenje.

Nosilac stanarskog prava ne može izdati ceo stan drugim licima kao podstanarima osim u slučaju iz člana 29. ovog zakona.

3. Obaveze nosioca stanarskog prava

član 25.

Nosilac stanarskog prava dužan je pri korišćenju stana da postupa brižljivo i da čuva stan od kvara i oštećenja. Nosilac stanarskog prava dužan je da koristi stan na način kojim se drugi stanari zgrade ne ometaju u mirnom korišćenju stambenih prostorija.

član 26.

Nosilac stanarskog prava ne sme da koristi stan u drugu svrhu osim za stanovanje.

Pojedine prostorije u stanu mogu nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koristiti i za obavljanje poslovne delatnosti ličnim radom, uz odobrenje davaoca stana na korišćenje, a po pribavljenom mišljenju skupa stanara.

Opštinska skupština propisuje uslove pod kojima se može vršiti poslovna delatnost ličnim radom u stanu.

član 27.

Nosilac stanarskog prava dužan je da plaća stanarinu od dana useljenja u stan, ako nije drukčije ugovoreno. Ako vreme plaćanja stanarine nije ugovorom određeno, stanarina se plaća mesečno unapred, a najdocnije do 5. u mesecu.

Nosilac stanarskog prava dužan je da plaća i odgovarajući deo naknade za korišćenje zajedničkih uređaja u zgradi, ako se ta naknada plaća pored stanarine.

Sporove oko plaćanja stanarine i naknade za korišćenje zajedničkih uređaja u zgradi, rešava nadležni sud.

član 28.

Nosilac stanarskog prava snosi troškove tekućeg održavanja svog stana.

član 29.

Ako nosilac stanarskog prava pristane da koristi stan zajedno sa članovima svog porodičnog domaćinstva neprekidno duže od jedne a najviše pet godina, zbog odlaska u drugo mesto u zemlji ili u inostranstvo, dužan je da se sa davaocem stana na korišćenje sporazume o načinu korišćenja stana za to vreme.

Ako se nosilac stanarskog prava i davalac stana na korišćenje u slučaju iz stava 1. ovog člana sporazumeju da će stan koristiti podstanari, koje odredi davalac stana na korišćenje, davalac je dužan nosiocu stanarskog prava garantovati da će stan biti korišćen sa pažnjom dobrog domaćina i da će davalac stana na korišćenje izvršiti sve opravke u stanu ako podstanar ne preda stan u ispravnom stanju nosiocu stanarskog prava.

Ako se nosilac stanarskog prava i davalac stana na korišćenje ne sporazumeju o načinu korišćenja stana, nosilac stanarskog prava dužan je da plaća stanarinu u dvostrukom iznosu i druge naknade koje se plaćaju pored stanarine.

Ako nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne koriste stan neprekidno duže od 5 godina, a za to vreme su boravili u drugom mestu u zemlji ili u inostranstvu, ugovor o korišćenju stana prestaje i nosilac stanarskog prava dužan je predati prazan stan davaocu stana na korišćenje.

Smatraće se da se stan ne koristi neprekidno i u slučaju kada nosilac stanarskog prava samo povremeno navraća u stan, kao i kad deo stana koriste lica koja nisu članovi njegovog porodičnog domaćinstva.

Ako nosilac stanarskog prava u slučaju iz st. 4. i 5. ovog člana ne isprazni stan u roku od 30 dana do dana prestanka ugovora o korišćenju stana, stambeni organ će doneti rešenje o njegovom iseljenju.

član 30.

Nosilac stanarskog prava snosi troškove opravki u stanu, ili na drugim delovima zgrade, koje prouzrokuje svojom krivicom, odnosno koje prouzrokuju drugi korisnici stana koji zajedno sa njim stanuju ili druga lica koja sa njegovim odobrenjem borave kod njega u stanu.

član 31.

Po prestanku ugovora o korišćenju stana nosilac stanarskog prava dužan je predati stan davaocu stana na korišćenje, odnosno organizaciji za privredavanje stambenim zgradama u društvenoj svojini, u stanju u kome je stan primio uzimajući u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana.

Ugovorne strane dužne su zajednički pismeno utvrditi stanje u kome se stan nalazi u vreme predaje.

Ako se ugovorne strane ne sporazumeju u pogledu stanja u kome se stan nalazi, svaka ugovorna strana može tražiti da se stanje utvrdi u postupku obezbeđenja dokaza kod nadležnog suda.

III. KORIŠĆENJE STANA

1. Davanje stana na korišćenje

član 32.

Stan se može dati na korišćenje samo jednom nosiocu stanarskog prava.

Davalac stana na korišćenje izdaje akt o davanju stana na korišćenje licu koje treba da se useli u taj stan, u skladu sa samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje.

član 33.

Davalac stana na korišćenje daje na korišćenje stanove u skladu sa samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje.

Samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje utvrđuju se naročito:

1) uslovi, merila i red prvenstva u davanju stanova na korišćenje;

- 2) način davanja saglasnosti nosiocu stanarskog prava da može koristiti stan za obavljanje poslovne delatnosti u stanu ličnim radom i za izdavanje dela stana podstanarima;
- 3) uslovi za davanje stanova na korišćenje licima koja prestanu da koriste stanove za službene potrebe;
- 4) uslovi za raskid ugovora o korišćenju stana, ako nosilac stanarskog prava da pismenu izjavu da će se iseliti iz stana čim mu prestane svojstvo radnika u udruženom radu pre roka datog u pismenoj obavezi prilikom stupanja na rad;
- 5) organi koji odlučuju o dodeljivanju stana na korišćenje, način i postupak po prigovoru radnika koji smatra da je njegovo pravo na dobijanje stana povređeno.

član 34.

Radnik koji smatra da je davanjem stana na korišćenje drugom licu povređen postupak za dodeljivanje stana na korišćenje utvrđen samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje njegove organizacije udruženog rada, a povreda postupka je mogla bitno uticati na akt o dodeljivanju stana, ili da lice koje je dobilo stan na korišćenje ne ispunjava uslove predviđene samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje, ili da je stan dat na korišćenje bez prethodno donetog samoupravnog sporazuma odnosno opšteg akta o dodeljivanju stana na korišćenje, ima pravo tužbe nadležnom sudu.

Tužba iz stava 1. ovog člana može se podneti u roku od 30 dana od dana dostavljanja konačnog rešenja po prigovoru iz člana 33. stav 2. ovog zakona.

Postupak po tužbi iz stava 1. ovog člana smatra se hitnim.

Ako organ određen samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom o davanju stana na korišćenje ne odluči po prigovoru u roku u kome je bio dužan da donese odluku, lice koje je uložilo prigovor ima pravo da podnese tužbu sudu kao da je njegov prigovor odbijen.

Kad nadležni sud utvrdi da je tužbeni zahtev iz stava 1. ovog člana osnovan, poništiće akt o dodeljivanju stana na korišćenje.

Lice koje se nalazi u stanu i posle pravosnažne odluke suda o poništaju akta kojim mu je taj stan dodeljen na korišćenje, smatraće se bespravno useljenim licem (član 42).

Do donošenja pravosnažne odluke suda po tužbi iz stava 1. ovog člana sud može privremeno zabraniti useljenje u stan koji je predmet spora.

član 35.

Kad se nosilac stanarskog prava iseli iz stana na koji ima pravo davanja stana na korišćenje opština, i ako je taj stan u društvenoj svojini po osnovu nacionalizacije, i useli u drugi stan u istoj opštini, davalac tog stana na korišćenje, saglasno odredbama samoupravnog sporazuma odnosno opšteg akta o davanju stana na korišćenje, daje na korišćenje i stan iz koga se nosilac stanarskog prava iselio.

Pravo iz stava 1. ovog člana davalac stana na korišćenje može koristiti samo jedanput i to prilikom prvog useljenja nosioca stanarskog prava u novoizgrađeni stan.

2. Ugovor o korišćenju stana

član 36.

Ugovor o korišćenju stana zaključuje se između lica koje je dobilo stan na korišćenje i organizacije za privređivanje stambenim zgradama u društvenoj svojini (dalje: organizacija), na osnovu akta davoaca stana na korišćenje.

Ugovor o korišćenju stana zaključuje se u pismenom obliku.

član 37.

Ugovor o korišćenju stana sadrži naročito:

- 1) naznačenje ugovornih strana;
- 2) naznačenje akta o davanju stana na korišćenje;
- 3) naznačenje stana (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija i površina);
- 4) odredbe o stanarini (iznos i rok plaćanja stanarine, promena visine stanarine);

- 5) odredbe o međusobnim obavezama ugovornih strana o korišćenju i održavanju stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, o korišćenju zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade i iznos i način plaćanja naknade, ako se ta naknada plaća pored stanarine;
 - 6) odredbe o obavezama tekućeg održavanja stana od strane nosioca stanarskog prava;
 - 7) odredbe o korišćenju drugih prostorija koje se ne smatraju stanom, a date su na korišćenje zajedno sa stanom (garaže i slično);
 - 8) mesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih strana.
- Ugovor o korišćenju stana zaključuje se na neodređeno vreme, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

član 38.

Ako nosilac stanarskog prava treba da koristi stan privremeno, dok mu davalac stana ne obezbedi drugi ugovoreni stan, ugovor o korišćenju tog stana zaključuje se na određeno vreme.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, nosilac stanarskog prava nije dužan da se iseli iz stana koji mu je dat na privremeno korišćenje pre nego što mu davalac stana omogući useljenje u drugi ugovoreni stan, osim u slučajevima u kojima se po odredbama ovog zakona nosiocu stanarskog prava može dati otkaz ugovora o korišćenju stana, koji je zaključen na neodređeno vreme.

član 39.

Ako se ugovorne strane (nosilac stanarskog prava i organizacija) ne mogu sporazumeti o visini stanarine, svaka od njih može pre potpisivanja ugovora o korišćenju stana podneti zahtev da sud utvrdi visinu stanarine.

Po zahtevu za utvrđivanje visine stanarine rešava, u vanparničnom postupku, opštinski sud na čijem je području stan.

član 40.

Organizacija je dužna održavati stan u stanju u kome ga je predala na korišćenje nosiocu stanarskog prava, saglasno normativima o održavanju stambenih zgrada i stanova, ako nije drukčije ugovoreno.

Nosilac stanarskog prava ima pravo zahtevati da organizacija izvrši potrebne opravke ili druge radove, koji ne padaju na teret nosioca stanarskog prava.

Izuzetno nosilac stanarskog prava može sam da izvrši neophodne hitne opravke u stanu ili na zajedničkim uređajima u zgradi, ako organizacija u primerenom roku ne izvrši opravke koje su nužne zbog zaštite života ili zdravlja korisnika stana ili zaštite stana i opreme.

Nosilac stanarskog prava ovlašćen je da troškove za opravke iz stava 3. ovog člana odbije od stanarine.

član 41.

Ako se nosilac stanarskog prava kome je dodeljen stan bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku od 30 dana od zaključenja ugovora, ugovor prestaje da važi.

U rok iz stava 1. ovog člana ne računa se vreme potrebno za pripremanje stana za useljenje koje ne može biti duže od 60 dana.

član 42.

Ako se neko lice useli u stan, ili u zajedničke prostorije u zgradi, protivno odredbama ovog zakona, svako lice u roku od 6 meseci od dana useljenja bez zakonskog osnova može predložiti stambenom organu da donese rešenje o ispražnjenju stana.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana može se u roku od tri dana podneti žalba koja ne zadržava izvršenje rešenja o ispražnjenju stana.

Prilikom prinudnog izvršenja rešenja iz stava 1. ovog člana licu koje se iseljava ne obezbeđuje se nužni smeštaj.

Troškovi prinudnog ispražnjenja stana padaju na teret lica koje se iseljava.

član 43.

Ako jedna od ugovornih strana u slučajevima iz čl. 15, 16, 18. i 22. ovog zakona u roku od 30 dana od dana

kada je zahtev podnet ne zaključi ugovor o korišćenju stana, opštinski sud, na zahtev jedne od ugovornih strana, donosi rešenje u vanparničnom postupku koje zamenjuje ugovor o korišćenju stana, dok taj ugovor ne bude zaključen po odredbama ovog zakona.

3. Otkaz ugovora o korišćenju stana

član 44.

Nosilac stanarskog prava može dati otkaz ugovora o korišćenju stana 30 dana pre nego što namerava da isprazni stan.

Nosilac stanarskog prava otkazuje ugovor pismeno, vansudskim putem, prvog u mesecu, a otkazni rok ističe poslednjeg dana u mesecu u kome je dao otkaz.

član 45.

Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava:

1. ako nosilac stanarskog prava ili drugi korisnik stana koristi stan za svrhu protivnu ugovoru ili na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama ili uređajima njihovom krivicom nanosi šteta;
2. ako nosilac stanarskog prava ili drugi korisnik stana koristi stan na način kojim druge korisnike stana ometa u mirnom korišćenju stana;
3. ako nosilac stanarskog prava zaostane sa plaćanjem stanarine i drugih naknada za korišćenje zajedničkih uređaja u zgradi u periodu dužem od tri meseca, osim iz razloga iz člana 47. ovog zakona, ako nije drugačije ugovoreno.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava obezbediće se nužni smeštaj.

član 46.

Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava:

1. ako nosilac stanarskog prava izdaje stambene prostorije podstanarima bez saglasnosti davaoca stana na korišćenje;
2. ako nosilac stanarskog prava izdaje u zakup stambene prostorije u poslovne svrhe.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava obezbeđuje se stan koji je po veličini i opremi srazmeran delu stana koji koristi za stanovanje nosilac stanarskog prava sa članovima porodičnog domaćinstva, ne računajući površinu dela stana koji se izdaje podstanarima ili u zakup u poslovne svrhe.

član 47.

Nosiocu stanarskog prava ne može se otkazati stan zato što nije platio stanarinu ili naknadu za korišćenje zajedničkih uređaja za vreme dok je bio privremeno nezaposlen ili iz sličnih opravdanih razloga, ako je za to vreme platio stanarinu i naknadu srazmerno iznosu materijalnog obezbeđenja koje je za to vreme primio. Kao privremeno nezaposleno lice smatra se lice koje usled privremene nezaposlenosti prima materijalno obezbeđenje od organa službe za zapošljavanje radnika.

Neplaćeni deo stanarine i naknade za korišćenje zajedničkih uređaja nosilac stanarskog prava dužan je, kad se zaposli, da izmiri najdavnije u roku tri puta dužem od vremena za koje je bio privremeno nezaposlen.

član 48.

Otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga navedenih u članu 45. stav 1. tač. 1. i 2. ovog zakona može se dati samo ako nosilac stanarskog prava ili drugi korisnik stana nastavi da koristi stan za svrhu protivnu ugovoru, ili na način kojim se stanu nanosi znatnija šteta, ili kojim se drugi korisnik stana ometa u mirnom korišćenju i posle pismene opomene koju mu je organizacija uputila preporučenim pismom.

Upućivanje pismene opomene iz stava 1. ovog člana nije potrebno ako je sudskom odlukom ili rešenjem nadležnog organa pravosnažno utvrđena odgovornost nosioca stanarskog prava ili drugog korisnika stana za radnje zbog kojih se otkaz daje.

član 49.

Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava kad izdaje ceo stan drugim licima kao podstanarima (član 24).

član 50.

Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava kad on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji su zajedno sa njim stanovali, prestanu da neprekidno koriste stan duže od jedne godine, osim u slučajevima iz člana 29. ovog zakona.

Otkaz ugovora po stavu 1. ovog člana ne može se dati nosiocu stanarskog prava koji je pozvan u službu narodne odbrane ili se nalazi na lečenju.

Smatraće se da se stan ne koristi neprekidno i u slučaju kada nosilac stanarskog prava samo povremeno navraća u stan, kao i kad ceo stan koristi lice koje nije član njegovog porodičnog domaćinstva.

član 51.

Ako je nosiocu stanarskog prava dat stan na korišćenje kao članu radne zajednice davaoca stana na korišćenje, može se otkazati ugovor o korišćenju stana i kad nosiocu stanarskog prava prestane svojstvo radnika u udruženom radu zbog davanja netačnih podataka u pogledu uslova za sticanje svojstva radnika, zbog teže povrede radnih obaveza, zbog osude za krivično delo u trajanju dužem od 6 meseci ili kada radnik izjavi da ne želi da radi u radnoj zajednici davaoca stana na korišćenje.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, nosiocu stanarskog prava može davalac stana na korišćenje dati otkaz najdocnije tri meseca posle prestanka svojstva radnika nosioca stanarskog prava. Otkazni rok iznosi 30 dana i teče od prvog dana narednog meseca.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava obezbediće se prilikom iseljenja nužni smeštaj. Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se ako je nosilac stanarskog prava duže od 10 godina ili kraće vreme utvrđeno samoupravnim sporazumom odnosno opštim aktom davaoca stana na korišćenje imao svojstvo radnika u udruženom radu u radnoj zajednici davaoca stana na korišćenje ili ako i bračni drug nosioca stanarskog prava ima svojstvo radnika u udruženom radu u radnoj zajednici davaoca stana na korišćenje, a stekao je pravo na dobijanje takvog stana.

član 52.

Otkaz ugovora o korišćenju stana nosioca stanarskog prava može se dati kada se, u skladu sa uslovima utvrđenim propisom opštinske skupštine, stanovi pretvaraju u poslovne prostorije ili koriste za poslovnu delatnost.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava obezbediće se odgovarajući stan.

Davalac stana na korišćenje snosi troškove preseljenja nosioca stanarskog prava u slučajevima iz stava 1. ovog člana.

Ako se stranke ne sporazumeju o troškovima preseljenja, visinu tih troškova određuje opštinski sud u vanparničnom postupku.

član 53.

Otkaz ugovora o korišćenju stana po odredbama čl. 46, 49, 50, 51. i 52. ovog zakona daje davalac stana na korišćenje, ako ugovorom između davaoca stana na korišćenje i organizacije nije drugačije određeno.

Otkaz ugovora o korišćenju stana po odredbama člana 45. ovog zakona daje organizacija.

član 54.

Otkaz ugovora o korišćenju stana daje se nosiocu stanarskog prava tužbom koja se podnosi nadležnom sudu. Postupak po tužbi za otkaz ugovora o korišćenju stana je hitan.

član 55.

Ugovor o korišćenju stana prestaje ako se zgrada ili deo zgrade u kojoj je stan mora rušiti na osnovu rešenja nadležnog organa opštinske skupštine.

U slučaju iz stava 1. ovog člana ne daje se nosiocu stanarskog prava otkaz ugovora o korišćenju stana, a korisnici stana se mogu iseliti, na osnovu rešenja nadležnog organa opštinske skupštine, pošto im se obezbedi odgovarajući stan.

član 56.

Ugovor o korišćenju stana prestaje ako se na osnovu rešenja nadležnog organa mora izvršiti iseljenje iz stana zato što stan ne odgovara higijenskim uslovima ili je zgrada ili deo zgrade sklon padu.

U slučajevima iz stava 1. ovog člana ne daje se nosiocu stanarskog prava otkaz ugovora o korišćenju stana, a korisnici stana se mogu iseliti, na osnovu rešenja stambenog organa, pošto im se obezbedi stan koji zadovoljava njihove minimalne potrebe stanovanja.

Žalba izjavljena nadležnom organu ne zadržava izvršenje rešenja iz stava 2. ovog člana.

član 57.

Nosilac stanarskog prava i davalac stana na korišćenje mogu se sporazumeti o raskidu ugovora o korišćenju stana pismeno vansudskim putem.

član 58.

Obaveza nosioca stanarskog prava da se iseli iz stana odnosi se i na ostale korisnike stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

IV. PODSTANARSKI ODNOSI

član 59.

Podstanarski odnos zasniva se ugovorom između nosioca stanarskog prava odnosno sopstvenika stana i podstanara.

Ugovor iz stava 1. ovog člana može se zaključiti na neodređeno vreme ili na određeno vreme.

član 60.

Podstanar ima pravo da koristi stambene prostorije određene ugovorom o podstanarskom odnosu u granicama i na način koji su predviđeni tim ugovorom.

Podstanar ne može izdati drugom licu stambenu prostoriju, ni u celini, ni delimično, koju koristi na osnovu ugovora o podstanarskom odnosu.

član 61.

Opštinska skupština može propisati način i uslove za izdavanje dela stana podstanarima.

Propisom iz stava 1. ovog člana mogu se utvrditi i najviši iznosi naknade koju podstanar plaća nosiocu stanarskog prava odnosno sopstveniku stana za stambeni prostor koji koristi kao podstanar.

član 62.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na neodređeno vreme prestaje otkazom.

Ugovor iz stava 1. ovog člana može svaka ugovorna strana otkazati ne navodeći razlog za otkaz.

Otkazni rok za ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na neodređeno vreme iznosi 30 dana, ako ugovorom nije predviđen duži otkazni rok.

član 63.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme, prestaje istekom tog vremena.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme, smatra se prečutno obnovljenim na neodređeno vreme ako podstanar i posle vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavi da koristi stambenu prostoriju, a nosilac stanarskog prava odnosno sopstvenik stana se tome ne protivi.

član 64.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme može nosilac stanarskog prava otkazati podstanaru pre isteka vremena na koje je ugovor zaključen samo u slučajevima u kojima se po članu 45. ovog zakona može nosiocu stanarskog prava otkazati ugovor o korišćenju stana, kao i u slučajevima koji su ugovorom predviđeni.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme može podstanar otkazati nosiocu stanarskog prava odnosno sopstveniku stana pre isteka vremena na koje je ugovor zaključen, ako nosilac stanarskog prava odnosno sopstvenik stana ne izvršava prema podstanaru obaveze koje proističu iz ugovora o podstanarskom odnosu ili ovog zakona, ako podstanar stupi na rad u drugom mestu i u slučajevima predviđenim ugovorom o podstanarskom odnosu.

član 65.

Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme otkazuje se drugoj strani neposredno, usmeno ili pismeno, preko pošte ili preko suda.

član 66.

Pravo podstanara da koristi stambenu prostoriju na osnovu ugovora o podstanarskom odnosu prestaje i prestankom prava nosioca stanarskog prava da koristi stan u kome se ta prostorija nalazi.

Podstanar koji ostane u stanu po iseljenju nosioca stanarskog prava smatraće se da nezakonito koristi stambene prostorije.

V. PRAVO SOPSTVENIKA PORODIČNE STAMBENE ZGRADE ILI STANA NA IZDAVANJE I ZAMENU STANA

član 67.

Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana može izdati svoj stan ili porodičnu stambenu zgradu u zakup drugom građaninu ako stan ne koristi za stanovanje sam ili ga ne koriste članovi njegovog porodičnog domaćinstva.

Opštinska skupština može propisati da je sopstvenik dužan da izdaje u zakup porodičnu stambenu zgradu ili stan, ako tu porodičnu stambenu zgradu ili stan ne koristi za stanovanje ili za odmor ili oporavak, sam ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva.

Ugovor o zakupu stana iz stava 1. ovog člana zaključuje sopstvenik i zakupac tog stana.

Ako sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana, kada ga na to obavezuje propis iz stava 2. ovog člana, ne izda u zakup stan u roku od tri meseca od dana njegovog ispražnjenja, taj stan se izdaje licu koje odredi stambeni organ a sa kojim je sopstvenik dužan da zaključi ugovor o zakupu stana prema odredbama ovog zakona.

član 68.

Ugovor o zakupu stana sadrži naročito:

1. naznačenje ugovornih strana;
2. naznačenje stana (zgrada, ulica, broj stana i broj prostorija);
3. iznos i način plaćanja naknade (zakupnine);
4. odredbu sa naznačenjem vremena na koje je ugovor zaključen;
5. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima;

6. mesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.
Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenom obliku.

član 69.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se na određeno vreme, ali najmanje na jednu godinu.

član 70.

Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vreme prestaje istekom vremena na koje je zaključen.
Ako po isteku vremena na koje je ugovor zaključen stan ne bude ispražnjen i predat, sopstvenik stana može podneti nadležnom sudu tužbu za ispražnjenje stana.
Postupak po tužbi za ispražnjenje stana je hitan.

član 71.

Ugovor o zakupu stana zaključen na određeno vreme smatra se, po isteku vremena na koje je zaključen, prečutno obnovljenim za jednu godinu, ako se sopstvenik tome ne protivi.
Smatra se da se sopstvenik u smislu stava 1. ovog člana ne protivi ako na 6 meseci pre isteka ugovora nije obavestio zakupca da će zahtevati ispražnjenje stana u ugovorenom roku.

član 72.

Sopstvenik može odustati od ugovora o zakupu stana na određeno vreme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa stana:

1. ako zakupac i posle opomene od strane sopstvenika koristi stambene prostorije protivno ugovoru ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje;
2. ako zakupac ne plati dospelu naknadu (zakupninu) ni u roku od 3 meseca od dana saopštavanja opomene sopstvenika.

član 73.

Zakupac može odustati od ugovora o zakupu stana na određeno vreme u svako vreme, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa stana, ako sopstvenik u primerenom roku, koji mu je zakupac ostavio, ne dovede stambene prostorije u stanje u kome ih je dužan da preda odnosno održava.

član 74.

Strana koja odustane od ugovora o zakupu stana na određeno vreme dužna je da drugoj strani da pismenu izjavu o odustanku, kao i da odredi rok do koga će predati odnosno primiti ispražnjene prostorije.
Rok iz stava 1. ovog člana ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

član 75.

Ako zakupac kome je data izjava o odustanku od ugovora ne preda ispražnjene stambene prostorije u roku određenom po članu 74. ovog zakona, zakupodavac može tužbom nadležnom sudu tražiti predaju ispražnjenih stambenih prostorija.
Sporovi po tužbi za predaju ispražnjenih stambenih prostorija smatraju se hitnim.

član 76.

Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana može radi zadovoljavanja ličnih i porodičnih stambenih potreba tražiti iseljenje nosioca stanarskog prava iz porodične stambene zgrade ili stana, ako nosiocu stanarskog prava ponudi u zamenu odgovarajući stan.
U slučajevima iz stava 1. ovog člana sopstvenik stana snosi troškove preseljenja nosioca stanarskog prava.

Ako se stranke ne sporazumeju o troškovima preseljenja, visinu tih troškova određuje opštinski sud u vanparničnom postupku.

VI. VIŠAK STAMBENOG PROSTORA

član 77.

Društvenim dogovorom koji zaključuju opštinska skupština, opštinska konferencija Socijalističkog saveza radnog naroda, veće Saveza sindikata opštine i osnovna privredna komora, utvrđuju se merila o racionalnom korišćenju stana imajući i vidu funkcionalnost stana i broj korisnika stana, kao i njihov uzrast, pol, zanimanje i slično. Opštinska skupština, u skladu sa društvenim dogovorom iz stava 1. ovog člana, propisuje način utvrđivanja viška stambenog prostora i obavezu nosioca stanarskog prava da plaća povišenu stanarinu za deo stana koji predstavlja višak stambenog prostora.

VII. KAZNE NE ODREDBE

član 78.

Novčanom kaznom od 500 do 5.000 dinara kazniće se za prekršaj građanin:

- 1) koji u roku iz člana 13. ovog zakona ne obavesti stambeni organ da koristi više stanova;
- 2) koji u roku iz člana 14. ovog zakona ne obavesti davaoca stana na korišćenje i stambeni organ o iseljenju iz stana koji koristi po ugovoru o korišćenju stana, odnosno da ima u svojini stan koji ne odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog porodičnog domaćinstva koji stanuju zajedno sa njim;
- 3) koji stambene prostorije izdaje podstanarima suprotno propisima opštinske skupštine i bez saglasnosti davaoca stana na korišćenje (čl. 24. i 61);
- 4) koji, suprotno propisima opštinske skupštine ili bez odobrenja davaoca stana na korišćenje koristi stan ili deo stana za poslovnu delatnost (član 26);
- 5) koji po prestanku ugovora o korišćenju stana nije predao stan u stanju u kome je stan primio, uzimajući u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana (član 31);
- 6) ako ne izda u zakup porodičnu stambenu zgradu ili stan i ne zaključi ugovor saglasno članu 67. ovog zakona;
- 7) koji ne dozvoli vršenje prepravki u stanu u cilju izdvajanja sustanarskih delova stana (član 83).

član 79.

Novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj organizacija udruženog rada ili drugo pravno lice:

- 1) koje da saglasnost za zamenu stana protivno odredbama člana 21. ovog zakona;
- 2) koje da na korišćenje stambene prostorije novom sustanaru (član 85).

Novčanom kaznom do 1.000 dinara kazniće se za prekršaj iz stava 1. ovog člana i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili u drugom pravnom licu.

VIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

1. Prelazne odredbe

član 80.

Nosilac stanarskog prava koji je to pravo stekao na porodičnu stambenu zgradu ili stan u svojini građana do stupanja na snagu ovog zakona, ima sva prava i obaveze koji se ovim zakonom propisuju za nosioca stanarskog prava koji koristi stan u društvenoj svojini, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana u kojima stanuje nosilac stanarskog prava iz stava 1. ovog člana ima sva prava i obaveze davaoca stana na korišćenje iz čl. 16, 18, 22, 23, 29, 31, 49, 50, 52, 84, 85. i 87. ovog zakona, kao i prava i obaveze organizacije iz čl. 36, 39, 40, 45. i 48. ovog zakona, ako njegovom porodičnom zgradom ili stanom ne upravlja organizacija.

član 81.

Na sustanarske odnose koji su postojali na dan 23. jula 1959. godine primenjuju se odredbe čl. 82. do 89. ovog zakona.

član 82.

Sustanar je nosilac stanarskog prava na onim stambenim prostorijama koje koristi kao sustanar.

član 83.

Nosilac prava korišćenja na stambenu zgradu odnosno na stan kao poseban deo zgrade i sopstvenik porodične stambene zgrade, odnosno stana u kojima postoje sustanarski odnosi, mogu u skladu sa građevinskim propisima vršiti prepravke u stanu u cilju izdvajanja sustanarskih delova stana.

Vršenju prepravki u stanu korisnici stana se ne mogu protiviti ako se tim prepravkama ne pogoršavaju uslovi njihovog stanovanja.

član 84.

Davalac stana na korišćenje može dati otkaz ugovora o korišćenju stana svim sustanarima ako im obezbedi stanove koji odgovaraju delu stana koji su koristili u stanu.

član 85.

Ako se jedan sustanar iseli, prostorije koje je on koristio ne mogu se dati na korišćenje novom sustanaru. Davalac stana na korišćenje odlučuje o davanju na korišćenje prostorija iz kojih se iselio jedan od sustanara drugim sustanarima.

Sustanar ne stiče stanarsko pravo na delu stana koji dobija na korišćenje po stavu 2. ovog člana, ako davalac stana na korišćenje to izričito ne naznači u aktu o davanju stana na korišćenje

član 86.

Sustanar plaća stanarinu prema stambenoj površini koju odvojeno koristi.

Stanarinu za stambene prostorije koje koristi zajednički sa ostalim sustanarima, sustanar plaća srazmerno broju korisnika stana koji zajedno sa njim koriste te prostorije, prema ukupnom broju lica koja koriste te zajedničke prostorije.

Prilikom utvrđivanja stanarine, koju će plaćati pojedini sustanari, uzimaju se u obzir i razlike koje između pojedinih sustanara postoje u pogledu korišćenja pomoćnih prostorija (kupaćilo, kuhinja, prostorije za ostavu i slično).

Stanarina koju plaća sustanar utvrđuje se ugovorom o korišćenju stana.

Za prostorije koje sustanar koristi prema članu 85. ovog zakona i kada na njima nije stekao stanarsko pravo, plaća naknadu koju mu određuje davalac stana na korišćenje, saglasno načelima o utvrđivanju stanarine.

član 87.

Sustanar može da izvrši zamenu stambenih prostorija koje koristi za drugi stan ili stambene prostorije saglasno odredbama čl. 21. i 22. zakona.

Davalac stana na korišćenje ne može dati saglasnost za zamenu stana sustanaru ako se drugi sustanar protivi zameni iz razloga što bi se uslovi stanovanja znatno pogoršali s obzirom na broj lica koja na osnovu zamene treba da se usele, ili s obzirom na druge opravdane razloge, ili ako koje od lica koje treba da se useli boluje od hronične zarazne bolesti.

U slučaju spora nadležan je sud.

član 88.

Sustanar ne može bez pristanka drugih sustanara izdavati stambeni prostor podstanarima odnosno ne može u

taj deo stana uzeti drugo lice osim bračnog druga ili lice koje je dužan izdržavati po zakonu. Ako sustanar primi u svoj deo stana podstanara ili drugo lice protivno odredbi stava 1. ovog člana, drugi sustanar može u roku od 30 dana od dana saznanja za njihovo useljenje, zahtevati njihovo iseljenje tužbom nadležnom sudu.

član 89.

Sustanar može zahtevati da se iz stana iseli drugi sustanar koji ga ometa u mirnom korišćenju stana, pod uslovima koji su ovim zakonom predviđeni za otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga što nosilac stanarskog prava ometa drugog nosioca stanarskog prava u mirnom korišćenju stana.

član 90.

Licu koje do dana stupanja na snagu ovog zakona koristi deo stana u kome se na dan 23. jula 1959. godine zateklo kao podstanar, može dati otkaz podstanarskog odnosa samo u slučajevima i pod uslovima predviđenim za otkazivanje ugovora o korišćenju stana nosiocu stanarskog prava i to:

1) ako stambenu prostoriju koristi sam ili sa jednim ili više članova domaćinstva na osnovu akta stambenog organa, ili

2) ako je stambenu prostoriju počeo koristiti pre 14. jula 1954. godine, ili

3) ako naknadu za korišćenje stambene prostorije plaća neposredno organizaciji odnosno sopstveniku zgrade koji nije nosilac stanarskog prava na stan u kome se ta prostorija nalazi.

Neizvršene presude i drugi izvršni naslovi koji su protivni odredbama stava 1. ovog člana ne mogu se izvršiti. Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se ako je podstanar koristio stambenu prostoriju sa nameštajem nosioca stanarskog prava.

Naknada koju lice iz stava 1. ovog člana plaća za korišćenje stambenog prostora utvrđuje se shodno članu 86. ovog zakona.

2. Završne odredbe

član 91.

Postojeći ugovori o korišćenju stana zaključeni do dana stupanja na snagu ovog zakona su u skladu sa onda važećim propisima, kao i postojeći podstanarski odnosi punovažno zasnovani do dana stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi, ali će se na prava i obaveze koji proističu iz tih ugovora i odnosa primenjivati odredbe ovog zakona.

član 92.

Odredbe člana 24. stav 1. ovog zakona primenjivaće se samo na nosioce stanarskog prava koji su dobili na korišćenje stan posle stupanja na snagu ovog zakona.

član 93.

Ako je pokrenut postupak pred stambenim organom opštinske skupštine po odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 11/66 i 32/68) koje prestaju da se primenjuju danom stupanja na snagu ovog zakona, a do tog dana nije doneto prvostepeno rešenje, ili je rešenje pre tog dana bilo poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu, postupak će se nastaviti po odredbama ovog zakona.

Ako je protiv rešenja donetog po odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 11/66 i 32/68), koje prestaju da se primenjuju danom stupanja na snagu ovog zakona, izjavljena žalba posle tog dana ili je protiv takvog rešenja izjavljena žalba pre stupanja na snagu ovog zakona ali do njegovog stupanja na snagu nije doneto rešenje po žalbi, rešenje po žalbi doneće se po odredbama Zakona o stambenim odnosima koje su prestale da važe danom stupanja na snagu ovog zakona.

Ako u slučaju iz stava 2. ovog člana rešenje bude poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu posle stupanja na snagu ovog zakona, postupak će se nastaviti i predmet raspraviti po odredbama ovog zakona.

član 94.

Postupak započetak kod suda po propisima o stambenim odnosima nastaviće se po odredbama ovog zakona, ako na dan stupanja na snagu ovog zakona ne postoji pravosnažna sudska odluka.

član 95.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi odredba člana 1. stav 1. tačka 7. Zakona o primeni odredaba saveznih zakona u oblasti društveno-političkog sistema i drugim oblastima za koje je u čl. 16. i 17. Ustavnog zakona za sprovođenje ustavnih amandmana DŽDŽ do DŽLI određeno da prestaju da važe najdocnije 31. decembra 1971. godine ("Službeni glasnik SRS", broj 51/71), kojom je određeno da se do donošenja republičkog zakona primenjuju odredbe Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 11/66 i 32/68).

član 96.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 10. i 12. Zakona o svojini na delovima zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65 i 57/65).

Ugovori o korišćenju stana zaključeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, a u skladu sa odredbama čl. 10. i 12. Zakona o svojini na delovima zgrada koje prestaju da važe danom stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi.

član 97.

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

ZAKON

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STAMBENIM ODNOSIMA

(Objavljen u "Sl. glasniku RS", br. 30 od 19. jula 1980)

član 1.

U Zakonu o stambenim odnosima ("Službeni glasnik SRS", broj 29/73), član 3. menja se i glasi:
"Pravo da daju stanove na korišćenje radnicima, drugim radnim ljudima i građanima imaju radnici u osnovnim organizacijama udruženog rada, radnim zajednicama, ugovornim organizacijama udruženog rada, osnovnim zadružnim organizacijama, osnovnim organizacijama kooperanata, zemljoradničkim i drugim zadrugama, društveno-političkim zajednicama, drugim samoupravnim zajednicama, društveno-političkim organizacijama i drugim društvenim organizacijama određenim zakonom, koji su na tim stanovima nosioci prav u pogledu korišćenja, upravljanja i raspolaganja (u daljem tekstu: davalac stana na korišćenje).
Pravo da daje stan na korišćenje ima i društveno pravno lice, na koje je to pravo preneo davalac stana na korišćenje."

član 2.

U članu 7 stav 2. reči: "samoupravnim sporazumom, odnosno opštim aktom nosioca prava korišćenja", zamenjuju se rečima: "samoupravnim opštim aktom davaoca stana na korišćenje".

U stavu 3. reči: "nosioca prava korišćenja", zamenjuju se rečima: "davaoca stana na korišćenje".

član 3.

U članu 8. posle stava 2. dodaju se novi st. 3, 4. i 5. koji glase:

"Na prostoriji, odnosno prostorijama koje se smatraju nužnim smeštajem ne može se steći stanarsko pravo.

Kao obezbeđenje nužnog smeštaja smatra se i obezbeđenje jedne ili više prostorija korisniku, kao podstanaru, za period od dve godine s tim što troškove plaća u celini ili delimično lice koje je dužno da obezbedi nužni smeštaj,

ako korisnik nema materijalnih mogućnosti da snosi troškove ovakvog stanovanja.

U nužni smeštaj se ne mogu smestiti porodice sa decom do sedam godina starosti, ili deca ometena u psihičkom i fizičkom razvoju, trudnice, kao ni lica teško bolesna, kojima bi se po nalazu lekarske komisije, zbog stanovanja u takvim uslovima znatno pogoršalo zdravstveno stanje."

član 4.

U članu 9. dodaje se novi stav 2. koji glasi:

"članovima porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se: bračni drug, deca rođena u braku, van braka, ili usvojena, pastorčad i unučad bez roditelja, roditelji (otac, majka, očuh, maćeha i usvojilac), braća i sestre i lica koja je nosilac stanarskog prava dužan po zakonu da izdržava ili su ta lica dužna po zakonu da izdržavaju nosioca stanarskog prava, a koja zajedno sa njim stanuju."

član 5.

U članu 14. stav 2. menja se i glasi:

"Nosilac stanarskog prava nije dužan da se iseli iz stana koji koristi po ugovoru o korišćenju stana, ako ima ili stekne u svojину porodičnu stambenu zgradu ili stan u istoj opštini, koji ne odgovara potrebama njegovog porodičnog domaćinstva, ili ako ima ili stekne u svojину porodičnu stambenu zgradu ili stan u drugoj opštini i ako podnese dokaze stambenom organu da je ta porodična stambena zgrada, odnosno stan izdat u zakup po odredbama ovog zakona."

Posle stava 7. dodaje se novi stav 8. koji glasi:

"Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se u slučajevima, ako nosilac stanarskog prava ima ili stekne u svojину porodičnu stambenu zgradu ili stan u istoj ili drugoj opštini, i ako tu porodičnu stambenu zgradu ili stan koristi za odmor ili oporavak".

član 6.

U članu 16. stav 2. reči: "kada mu razvedeni bračni drug koji je ostao nosilac stanarskog prava obezbedi nužni smeštaj" zamenjuju se rečima: "na zahtev razvedenog bračnog druga koji ostaje nosilac stanarskog prava".

U stavu 3. reči: "i ako obezbedi nužni smeštaj ranijem bračnom drugu, koji je prestao biti nosilac stanarskog prava" brišu se.

član 7.

U članu 17. posle stava 2. dodaje se novi stav 3 koji glasi:

"članovima porodičnog domaćinstva, koji su po bilo kom osnovu rešili svoje stambene potrebe ne pripada pravo da po odredbama stava 2. ovog člana nastave sa korišćenjem stana i posle smrti nosioca stanarskog prava, kao i kada on iz drugih razloga trajno prestane da koristi stan."

član 8.

U članu 18. stav 3. posle reči: "stav 2", dodaju se reči: "i 3", a reči: "šest meseci posle", zamenjuju se rečima: "u roku od tri meseca od saznanja a najdocnije tri godine posle".

Posle stava 3 dodaju se novi st. 4. i 5. koji glase:

"Lica koja su ostala u stanu posle smrti nosioca stanarskog prava, ili kada je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan dužna su da u roku od 30 dana od dana smrti nosioca stanarskog prava ili kada je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan o tome obaveste davaoca stana na korišćenje.

Lice koje je nastavilo sa korišćenjem stana kao novi nosilac stanarskog prava saglasno st. 1. i 2. ovog člana dužno je da osnovnoj organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici u kojoj radi, dostavi pismeno obaveštenje, odnosno dokument, da je dobio stan na korišćenje."

član 9.

U članu 31. stav 1. reči: "organizaciji za privređivanje stambenim zgradama u društvenoj svojini", zamenjuju se rečima: "samoupravnoj interesnoj zajednici stanovanja".

član 10.

U članu 33. posle stava 2. dodaju se novi st. 3. i 4. koji glase:

"Pri određivanju merila iz tačke 1. stav 2. ovog člana mogu se uzeti u obzir stambene prilike, broj članova porodičnog domaćinstva koji zajedno stanuju sa radnikom koji dobija stan na korišćenje, radni doprinos radnika, dužina radnog staža, kao i druge okolnosti, koje su od značaja za dobijanje stana na korišćenje. Društvenim dogovorom u opštini mogu se utvrđivati i bliža merila za dobijanje stana na korišćenje."

član 11.

U članu 36. reči: "organizacije za privređivanje stambenim zgradama u društvenoj svojini (dalje: organizacije)", zamenjuju se rečima: "samoupravne interesne zajednice stanovanja (u daljem tekstu: zajednica)".

član 12.

U članu 37. stav 1. tačka 4. brišu se tačka i zarez i dodaju reči: "i visini naknade koja se plaća za korišćenje viška stambenog prostora".

član 13.

U članu 42. stav 1. reči: "od dana useljenja" zamenjuju se rečima: "od dana saznanja o useljenju".

član 14.

U članu 45. stav 1. tačka 3. posle reči: "stanarine" stavlja se zarez i dodaju reči: "naknade za korišćenje viška stambenog prostora".

član 15.

U članu 47. stav 1. posle reči: "stanarinu" stavlja se zarez i dodaju reči: "naknadu za korišćenje viška stambenog prostora" a reči: "materijalnog obezbeđenja koje je za to vreme primio", zamenjuju se rečima: novčanoj naknadi koju je primio za vreme privremene nezaposlenosti".

Stav 2. briše se.

U stavu 3. koji postaje stav 2. posle reči: "stanarine" stavlja se zarez i dodaju reči: "naknade za korišćenje viška stambenog prostora".

član 16.

U članu 51. stav 1. menja se i glasi:

"Ako je nosiocu stanarskog prava dat stan na korišćenje po osnovu radnog odnosa, davalac stana na korišćenje može mu otkazati ugovor o korišćenju stana i kad nosiocu stanarskog prava prestane radni odnos u osnovnoj organizaciji udruženog rada, odnosno radnoj zajednici na osnovu njegove izjave da prekida radni odnos i zbog izrečene mere prestanka radnog odnosa zbog teže povrede radne obaveze."

Stav 4. menja se i glasi:

"Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se ako je nosilac stanarskog prava duže od 10 godina ili kraće vreme, utvrđeno samoupravnim opštim aktom o davanju stana na korišćenje, bio u radnom odnosu sa davaocem stana na korišćenje."

Posle stava 4. dodaje novi stav 5. koji glasi:

"Radniku koji ima 20 godina ukupnog radnog staža, a duže od pet godina radi u osnovnoj organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici u kojoj je dobio stan na korišćenje, ne može se otkazati ugovor o korišćenju stana po odredbama stava 1. ovog člana."

član 17.

U članu 55. stav 2. reči: "ne daje se nosiocu stanarskog prava otkaz ugovora o korišćenju stana, a" brišu se.

član 18.

Posle člana 55. dodaje se novi član koji glasi:

"član 55a.

Ugovor o korišćenju stana prestaje ako se stambena zgrada rešenjem saveznog organa za narodnu odbranu proglašava građevinskim objektom za vojne potrebe.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nosilac stanarskog prava i drugi korisnici stana mogu se iseliti iz stana kad mu nadležni vojni organ obezbedi odgovarajući stan."

član 19.

U članu 67. stav 1. menja se i glasi:

"Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana može izdati svoj stan ili porodičnu stambenu zgradu u zakup drugom građaninu, ako tu porodičnu stambenu zgradu ili stan ne koristi za stanovanje ili za odmor ili oporavak, sam ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva."

član 20.

Posle člana 67. dodaju se dva člana, koji glase:

"član 67a.

Kao zgrada ili stan koji se koristi za odmor ili oporavak, u smislu ovog zakona, smatra se porodična stambena zgrada ili stan za koji je stambeni organ opštine u kojoj se ta zgrada ili stan nalazi izdao uverenje kojim se utvrđuje da se ta zgrada ili stan koristi za odmor ili oporavak.

Uverenje iz stava 1. ovog člana izdaje stambeni organ po zahtevu sopstvenika.

član 67b.

U slučajevima iz člana 14. stav 2. ovog zakona, sopstvenik je dužan da izda u zakup, pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, porodičnu stambenu zgradu ili stan licu koje odredi davalac stana na korišćenje ili stambeni organ opštine u kojoj se ta porodična stambena zgrada ili stan nalazi, a sa kojim je sopstvenik dužan da zaključi ugovor o zakupu stana.

Ugovorom o zakupu iz stava 1. ovog člana utvrđuje se iznos zakupnine, koji ne može biti viši od stanarine, koja bi se plaćala za taj stan, da se koristi po ugovoru o korišćenju stana sa stanarskim pravom.

Sopstvenik stana dužan je da izdaje u zakup porodičnu stambenu zgradu ili stan licu koje odredi davalac stana na korišćenje ili stambeni organ opštine sve dok koristi društveni stan kao nosilac stanarskog prava.

Lice iz stava 3. ovog člana određuje davalac stana na korišćenje saglasno uslovima i merilima utvrđenim samoupravnim opštim aktom o davanju stana na korišćenje ili stambeni organ po propisu skupštine opštine o davanju stana na korišćenje.

Licu kome je sopstvenik izdao u zakup porodičnu stambenu zgradu ili stan saglasno stavu 1. ovog člana, može se otkazati ugovor o zakupu samo kada mu davalac stana na korišćenje, ili stambeni organ opštine obezbedi odgovarajući stan, i u tom slučaju smatra se da je zakupac ispunio uslove za dobijanje na korišćenje stana po uslovima i merilima utvrđenim samoupravnim opštim aktom o davanju stana na korišćenje.

Licu kome je sopstvenik izdao za zakup porodičnu stambenu zgradu ili stan saglasno stavu 1. ovog člana može se otkazati ugovor o zakupu i u slučajevima ako: zaostane sa plaćanjem zakupnine u periodu dužem od tri meseca; koristi stan na način kojim druge korisnike stana ometa u mirnom korišćenju stana, koristi stan u svrhu protivnu ugovoru, ili na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama ili uređajima njegovom krivicom nanosi šteta."

član 21.

U članu 68. stav 1. tačka 3. menja se i glasi:

"3. iznos i način plaćanja naknade (zakupnine), koja ne može biti viša od stanarine u dvostrukom iznosu, koja bi se plaćala za taj stan da se koristi po ugovoru o korišćenju stana sa stanarskim pravom".

član 22.

U članu 76. posle stava 1. dodaju se novi st. 2, 3. i 4. koji glase:

"Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana može radi zadovoljenja ličnih i porodičnih stambenih potreba tražiti iseljenje nosioca stanarskog prava iz porodične stambene zgrade ili stana, koji izdaje deo stana podstanarima, ako mu ponudi u zamenu drugi stan, koji je po veličini i opremi srazmeran delu stana koji koristi za stanovanje sa članovima porodičnog domaćinstva, ne računajući površinu dela stana koji se izdaje podstanarima duže od jedne godine.

Ako sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana dobije na korišćenje stan u društvenoj svojini sa stanarskim pravom, on je dužan da izda u zakup, pod uslovima utvrđenim članom 67b ovog zakona, porodičnu stambenu zgradu ili stan na koji ima pravo svojine.

Sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana, dužan je da se iseli iz stana u svojini koji koristi zajedno sa svim članovima porodičnog domaćinstva i useli u društveni stan koji je dobio na korišćenje sa stanarskim pravom koji mu je dodeljen i za članove porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju."

St. 2. i 3. postaju st. 5. i 6.

član 23.

Posle člana 76. dodaju se dva nova člana, koji glase:

"član 76a.

Ako sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana stanuje u teškim stambenim uslovima ili nije u mogućnosti da nosiocu stanarskog prava, koji stanuje u njegovom stanu u svojini obezbedi u zamenu odgovarajući stan u istom mestu, takav stan se tom nosiocu stanarskog prava obezbeđuje na način i pod uslovima utvrđenim samoupravnim opštim aktom u okviru samoupravne interesne zajednice stanovanja u opštini, ako je sopstvenik taj stan imao u svojini pre 1. januara 1959. godine.

Skupština opštine odlukom može utvrditi šta se smatra teškim stambenim uslovima u kojima stanje sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana, kao i način utvrđivanja teških stambenih uslova u svakom pojedinom slučaju.

član 76b

Nosilac stanarskog prava na stanu u svojini može da podnese osnovnoj organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici zahtev za dobijanje na korišćenje stana u društvenoj svojini, kao da nema rešeno stambeno pitanje, ako sopstvenik porodične stambene zgrade ili stana stanuje u teškim stambenim uslovima (član 76a).

Nosilac stanarskog prava iz stava 1. ovog člana koji dobije na korišćenje društveni stan, dužan je da se iseli iz stana u svojini zajedno sa svim članovima porodičnog domaćinstva."

član 24.

U članu 77. stav 2. menja se i glasi:

"Skupština opštine u skladu sa društvenim dogovorom iz stava 1. ovog člana, propisuje način utvrđivanja viška stambenog prostora, obavezu nosioca stanarskog prava da plaća naknadu za korišćenje dela stana koji predstavlja višak stambenog prostora i način korišćenja ove naknade."

član 25.

U članu 78. stav 1. posle tačke 6. dodaju se tri nove tačke, koje glase:

"7. ako naplati naknadu /zakupninu) suprotno, odredbama čl. 67b i 68. ovog zakona;

8. ako se useli u stan, ili u zajedničke prostorije u stambenoj zgradi bez zakonskog osnova (član 42);

9. ako korisnik stana nastavi sa korišćenjem stana i posle iseljenja nosioca stanarskog prava (član 58)."

Tačka 7. postaje tačka 10.

član 26.

U čl. 5, 10, 14, 26, 52, 55, 61, 67, 77, 78. i 93. reči: "opštinska skupština", upotrebljene u različitim padežima, zamenjuju se rečima: "skupština opštine" u odgovarajućem padežu.

član 27.

U članu 32. stav 2, članu 33. st. 1. i 2, članu 34. i članu 35. stav 1. reči: "samoupravnim sporazumom, odnosno opštim aktom", upotrebljene u različitim padežima, zamenjuju se rečima: "samoupravnim opštim aktom" u odgovarajućem padežu.

član 28.

U čl. 36, 39, 40, 48, 53. i 80. reč: "organizacije", upotrebljena u različitim padežima, zamenjuje se rečju: "zajednica" u odgovarajućem padežu.

član 29.

U članu 80. stav 2. posle reči: "iz čl." stavljaju se broj: "14" i zarez, posle broja: "52" stavljaju se broj: "78" i zarez, a posle broja: "45" broj "46".

član 30.

Postupak započet kod suda po odredbama člana 16. stav 2, člana 23. stav 4. i člana 45. stav 1. Zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, ako na dan stupanja na snagu ovog zakona ne postoji pravosnažna sudska odluka.

član 31.

Postupak započet kod suda po odredbama člana 51. Zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, ako na dan stupanja na snagu ovog zakona ne postoji pravosnažna sudska odluka.

član 32.

Odredbe člana 19. stav 1. ovog zakona primenjivaće se po isteku roka od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

član 33.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupštine Socijalističke Republike Srbije da utvrdi prečišćeni tekst Zakona o stambenim odnosima.

član 34.

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