

ZAKON

O STAMBENIM ODNOSIMA

(prečišćen tekst)

(Objavljen u "Sl. listu FNRJ", br. 17 od 25. aprila 1962)

DEO PRVI

OSNOVNE ODREDBE

član 1.

(1) U cilju obezbeđenja stana kao jednog od osnovnih uslova života, zakonom se utvrđuju osnovna prava građana na korišćenje stana i na upravljanje stambenim zgradama, kao i obaveze koje građani kao korisnici stana imaju prema društvenoj zajednici.

(2) Da bi se građanima omogućilo sticanje stana posebnim saveznim zakonom određuju se fondovi i uslovi za stambenu izgradnju.

član 2.

(1) Opština je dužna starati se o stambenoj izgradnji i o održavanju stambenih zgrada, kao i o unapređivanju opštih uslova stanovanja, na svom području.

(2) Opština je posebno dužna starati se o upravljanju stambenim zgradama na svom području.

(3) U tu svrhu opština ima pravo i dužnost donositi, u okviru zakona, propise o organizaciji i radu skupa stanara i kućnih saveta o kućnom redu, o uslovima za sklapanje ugovora o korišćenju stanova i za sklapanje podstanarskih ugovora, o određivanju stanarine po odredbama ovog zakona, o održavanju i opravkama zgrada, o načinu korišćenja fondova stambenih zgrada o ustanovljavanju zajedničkih fondova za održavanje stambenih zgrada, kao i o drugim pitanjima iz oblasti upravljanja stambenim zgradama koja joj zakonom budu stavljena u nadležnost.

član 3.

(1) Građanin koji se uselio u stan na osnovu ugovora o korišćenju stana ili drugog akta, koji po važećim propisima predstavlja punovažan osnov za useljenje stiče pravo da taj stan trajno i nesmetano koristi pod uslovima iz ovog zakona kao i da učestvuje u upravljanju zgradom ako je zgrada pod društvenim upravljanjem (stanarsko pravo).

(2) Građanin koji je stekao stanarsko pravo dužan je uredno plaćati stanarinu, koristiti stambene prostorije i zajedničke uređaje s pažnjom dobrog domaćina prema njihovoj nameni, u okviru kućnog reda snositi troškove tekućeg održavanja stana i deo troškova upotrebe zajedničkih uređaja koji pada na njegov teret i izvršavati dužnosti koje proističu iz njegovog učestvovanja u upravljanju zgradom.

(3) Odredbe ovog zakona koje se odnose na nosioce stanarskog prava primenjuju se i na sopstvenika porodične stambene zgrade i sopstvenika posebnog dela zgrade koji koriste stan u svojoj zgradi odnosno u svom posebnom delu zgrade, ako zakonom nije drukčije određeno.

član 4.

(1) Pravo davanja stanova na korišćenje pojedinim građanima pripada opštini, ustanovama i organizacijama na koje opština to pravo prenese, pravnim licima i građanima koji su zgrade i stanove kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli kao i ustanovama i organizacijama kojima to pravo bude priznato posebnim propisom (davaoca stana na korišćenje).

(2) Stanovi se daju pojedinim građanima na korišćenje putem ugovora o korišćenju stana, a na osnovu rešenja davaoca stana na korišćenje, kad se takvo rešenje po ovom zakonu donosi.

član 5.

(1) Građani mogu imati u svojini pojedine stanove i porodične stambene zgrade do granica ustanovljenih Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

(2) Pravo svojine na pojedinim stanovima kao posebnim delovima zgrade i na porodičnim stambenim zgradama ustanovljava se posebnim saveznim zakonom.

član 6.

(1) Stambenim zgradama neposredno upravljaju njihovi stanari i sopstvenici posebnih delova tih zgrada, preko skupova stanara i kućnih saveta, kao organa društvenog upravljanja, a na osnovu prava i obaveza ustanovljenih zakonom.

(2) Porodičnim stambenim zgradama u građanskoj svojini upravljaju njihovi sopstvenici na način određen ovim zakonom.

(3) Način upravljanja porodičnim stambenim zgradama koje se delom nalaze u društvenoj a delom u građanskoj svojini određuje savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.

član 7.

(1) Stambena zgrada pod društvenim upravljanjem ima svojstvo pravnog lica u pogledu prava i obaveza koji nastaju u vezi s korišćenjem te zgrade.

(2) Organi društvenog upravljanja stambene zgrade kao pravnog lica jesu skup stanara i kućni savet.

(3) Stambenu zgradu kao pravno lice predstavlja predsednik kućnog saveta.

član 8.

Za obaveze koje nastaju usled korišćenja stambene zgrade pod društvenim upravljanjem jemči stambena zgrada svojim fondovima a kad su pojedini delovi zgrade u etažnoj svojini, za te obaveze jemče srazmerno i sopstvenici tih delova.

član 9.

(1) Stambeni organ opštinskog narodnog odbora dužan je voditi računa da se u svim stambenim zgradama koje su po odredbama ovog zakona pod društvenim upravljanjem obrazuju organi društvenog upravljanja.

(2) Savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove može odrediti da se u manjim zgradama u društvenoj svojini ne obrazuju organi društvenog upravljanja.

(3) Zgradama iz stava 2 ovog člana neposredno upravljaju, pod nadzorom stambenog organa opštinskog narodnog odbora stanari koje on odredi.

(4) Rešenjem stambenog organa kojim se određuju stanari koji neposredno upravljaju manjom stambenom zgradom određiće se i način upravljanja zgradom i ovlašćenja određenih stanara.

(5) Protiv rešenja iz stava 4 ovog člana ne može se voditi upravni spor.

član 10.

(1) Stambenom zgradom u društvenoj svojini koja služi isključivo za potrebe stranih diplomatskih ili konzularnih predstavništava ili međunarodnih organizacija, ili za stanovanje njihovog osoblja, upravlja stambeni organ narodnog odbora opštine na čijem se području zgrada nalazi.

(2) Način upravljanja stambenom zgradom u društvenoj svojini koja većim delom služi za potrebe stranih diplomatskih ili konzularnih predstavništava ili međunarodnih organizacija, ili za stanovanje njihovog osoblja određuje savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove, u skladu s načelima društvenog upravljanja stambenim zgradama.

(3) Pri upravljanju odnosno pri određivanju načina upravljanja stambenim zgradama iz st. 1 i 2 ovog člana, stambeni organ i savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove dužni su poštovati pravila

međunarodnog prava.

član 11.

Stanovi treba da budu racionalno iskorišćeni prema broju prostorija stana i njihovoj površini, uzimajući u obzir broj lica koja stan koriste.

član 12.

Nije dopušteno useliti se u stan niti koristiti stan bez prethodno zaključenog ugovora o korišćenju stana, osim u slučajevima određenim u ovom zakonu.

član 13.

- (1) Kućni red u stambenim zgradama propisuje opštinski narodni odbor na sednicama oba veća.
- (2) Bliža pravila o izvršavanju kućnog reda donosi skup stanara stambene zgrade.

član 14.

- (1) Stambenom zgradom u smislu ovog zakona, smatra se zgrada koja je u celini ili pretežnim delom namenjena za stanovanje ako se makar i manjim delom koristi u tu svrhu, kao i zgrada koja nije namenjena za stanovanje ali se pretežnim delom koristi u tu svrhu.
- (2) Rešenje o tome da li se zgrada smatra stambenom zgradom u smislu stava 1 ovog člana, donosi, u slučaju sumnje, stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (3) Savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove može, na zahtev zainteresovanog lica, rešiti da se pojedinom stambenom zgradom koja većim delom služi kao poslovna - upravlja kao poslovnom zgradom.
- (4) Organ iz stava 3 ovog člana može rešiti da se i zgradom koja se ne bi smatrala stambenom zgradom u smislu stava 1 ovog člana upravlja kao stambenom zgradom ako zgrada ima najmanje pet stanova, ili ako zgrada ima manje od pet stanova ali njena stambena površina iznosi više od jedne četvrtine od ukupne površine zgrade.

član 15.

Stanom se smatra skup prostorija namenjenih da služe stambenim potrebama jednog korisnika, koje po pravilu, čine jednu građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz.

član 16.

Odredbе ovog zakona koje se odnose na stanove u stambenim zgradama primenjuju se i na stanove u poslovnim zgradama ako posebnim propisima nije drugačije određeno.

član 17.

- (1) Poslovnom prostorijom, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, smatra se jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovne delatnosti jednog korisnika koje po pravilu, čine građevinsku celinu i imaju zaseban glavni ulaz.
- (2) U pogledu zakupa poslovne prostorije u stambenoj zgradi, shodno važe odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama.

član 18.

- (1) Prostorije za privremeni smeštaj, kao što su privremeni radnički stanovi na gradilištima, u barakama i slično, ne smatraju se stanovima u smislu ovog zakona.
- (2) Prostorijama iz stava 1 ovog člana upravljaju pod nadzorom stambenog organa opštinskog narodnog odbora, organi, organizacije ili ustanove koji su dali sredstva za izgradnju tih prostorija.

(3) Savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove može propisati način upravljanja takvim prostorijama, vodeći pri tom računa naročito o nameni prostorija i o potrebama organa, organizacija ili ustanova koji su dali sredstva za izgradnju tih prostorija.

(4) Zgrada za smeštaj pojedinaca ne smatra se stambenom zgradom u smislu ovog zakona i njom upravlja, po pravilniku koji u tu svrhu donosi, pravno lice koje je takvu zgradu kao investitor izgradilo ili po drugom osnovu steklo.

član 19.

(1) Kao nova zgrada, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada čija je izgradnja dovršena posle 15. maja 1945. godine ili zgrada na čije je prepravke posle tog dana utrošen iznos koji prelazi polovinu vrednosti zgrade.

(2) Odredbe ovog zakona koje se odnose na nove zgrade primenjuju se i na stan dograđen posle 15. maja 1945. godine na zgradi čija je izgradnja dovršena pre tog dana.

član 20.

(1) Stambenim organom, u smislu ovog zakona, smatra se organ uprave narodnog odbora nadležan za stambene poslove.

(2) Opštinski narodni odbor na sednicama oba veća, može odrediti da pojedine poslove koje po ovom zakonu vrši stambeni organ opštinskog narodnog odbora, vrše mesni odbori, stambene zajednice, opštinski fondovi za stambenu izgradnju ili posebne organizacije.

član 21.

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

(2) Stanarom u smislu ovog zakona, smatraju se korisnici stana, podstanari članovi domaćinstva podstanara koji sa njim zajedno stanuju kao i zakupci poslovnih prostorija u stambenoj zgradi.

član 22.

(1) U gradu podeljenom na opštine gradsko veće donosi propise koje po odredbama ovog zakona donosi opštinski narodni odbor a ako nema gradskog veća te propise donosi sreski narodni odbor.

(2) Gradsko veće odnosno sreski narodni odbor može preneti na opštinske narodne odbore ovlašćenje za donošenje pojedinih propisa iz stava 1 ovog člana.

DEO DRUGI

STANARSKO PRAVO I DAVANJE STANOVA NA KORIŠĆENJE

Glava I

STANARSKO PRAVO

1. Sticanje stanarskog prava

član 23.

Stanarsko pravo stiče se danom zakonitog useljenja u stan na osnovu ugovora o korišćenju stana ili drugog akta koji predstavlja punovažan osnov za useljenje (član 128).

član 24.

- (1) Nosilac stanarskog prava može imati stanarsko pravo samo na jednom stanu.
- (2) Lice koje koristi dva stana dužno je o tome bez odlaganja obavestiti stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (3) Lice koje koristi dva stana zadržava, po svom izboru na poziv stambenog organa opštinskog narodnog odbora jedan od tih stanova, a drugi stan daće se po važećim propisima na korišćenje drugom licu.
- (4) Ako nosilac stanarskog prava ne učini izbor u roku koji mu je ostavio stambeni organ opštinskog narodnog odbora, ovaj organ rešiće iz kog stana se nosilac stanarskog prava ima iseliti.
- (5) Ako nosilac stanarskog prava učini izbor, ali se u roku koji mu je ostavio stambeni organ opštinskog narodnog odbora ne iseli iz drugog stana, ovaj organ će doneti rešenje o njegovom iseljenju.

član 25.

- (1) Lice kome je radi vršenja poslova iz radnog odnosa, vršenja funkcije od javnog interesa ili korišćenja privrednog dobra neophodno potrebno da ima stan u raznim mestima može izuzetno koristiti stan i u tim mestima dok traje takav radni odnos ili funkcija, odnosno dok koristi privredno dobro.
- (2) Rešenje o tome da li postoji potreba i za korišćenjem stana po stavu 1 ovog člana, donosi, u slučaju sumnje, stambeni organ narodnog odbora opštine na čijem se području takav stan nalazi.

član 26.

- (1) Stambene prostorije koje se sezonski ili povremeno koriste samo za odmor ili oporavak, ne smatraju se stanom.
- (2) Rešenje o tome da li se prostorije iz stava 1 ovog člana sezonski ili povremeno koriste samo za odmor ili oporavak, donosi u slučaju sumnje, stambeni organ narodnog odbora opštine na čijem području se te prostorije nalaze.

član 27.

- (1) Nosilac stanarskog prava na istom stanu može biti samo jedno lice.
- (2) Ali kad je ugovor o korišćenju stana zaključio jedan od bračnih drugova koji žive u zajedničkom domaćinstvu, nosilac stanarskog prava je i drugi bračni drug ako oni nisu drukčije ugovorili ili ako ovim zakonom nije drukčije određeno.
- (3) Kad su u smislu stava 2 ovog člana, oba bračna druga nosioci stanarskog prava pa jedan od njih umre ili trajno prestane da koristi stan, drugi bračni drug ostaje sam nosilac stanarskog prava ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

član 28.

- (1) 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 rešenje o tome donosi opštinska arbitražna komisija, vodeći računa o potrebama oba ranija bračna druga, njihove dece i drugih lica koja zajedno sa njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden, kao i o ostalim okolnostima slučaja.
- (2) Rešenjem iz stava 1 ovog člana opštinska arbitražna komisija narediće ranijem bračnom drugu koji je prestao biti nosilac stanarskog prava da je dužan iseliti se iz stana.
- (3) Bračnom drugu koji je po stavu 2 ovog člana dužan iseliti se iz stana obezbediće se nužni smeštaj.

član 29.

- (1) Opštinska arbitražna komisija obrazuje se pri stambenom organu opštinskog narodnog odbora a sastoji se od predstavnika stambenog organa opštinskog narodnog odbora kao predsednika komisije i dva arbitra koje taj organ u svakom pojedinom slučaju bira sa liste arbitara koju utvrđuje savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.
- (2) Opštinska arbitražna komisija može u toku postupka koji se pred njom vodi kao i u toku spora o razvodu braka izdavati privremene naredbe koje imaju dejstvo kao i sudske privremene naredbe.

(3) Protiv rešenja opštinske arbitražne komisije može se u roku od 15 dana od dana dostave rešenja izjaviti žalba sreskoj arbitražnoj komisiji.

(4) Sreska arbitražna komisija obrazuje se pri stambenom organu sreskog narodnog odbora, a sačinjavaju je predstavnik stambenog organa sreskog narodnog odbora kao predsednik komisije i dva arbitra koje taj organ u svakom pojedinom slučaju bira sa liste arbitara koju utvrđuje savet sreskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.

(5) Rešenje sreske arbitražne komisije je konačno i protiv njega se ne može voditi upravni spor.

(6) Rešenje i privremene naredbe arbitražne komisije izvršava stambeni organ opštinskog narodnog odbora.

član 30.

(1) Korisnici stana koji stanuju zajedno sa nosiocem stanarskog prava imaju pravo trajno i nesmetano lično koristiti taj stan pod uslovima iz ovog zakona.

(2) Članovima porodičnog domaćinstva pripada pravo po stavu 1 ovog člana i posle smrti nosioca stanarskog prava, kao i kad on iz drugih razloga trajno prestane koristiti stan, osim ako je prestao koristiti stan na osnovu otkaza ugovora o korišćenju stana, raskida tog ugovora ili na osnovu ugovora o razmeni tog stana kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim propisima.

član 31.

(1) Kad nosilac stanarskog prava trajno prestane koristiti stan, a članovi njegovog porodičnog domaćinstva nastave s korišćenjem stana, oni će sporazumno između sebe odrediti jedno lice za nosioca stanarskog prava i o tome će obavestiti drugu ugovornu stranu.

(2) Ako članovi porodičnog domaćinstva ne postignu sporazum u smislu stava 1 ovog člana, novim nosiocem stanarskog prava će se smatrati bračni drug ranijeg nosioca stanarskog prava (član 27. stav 2), ako njega nema - najstarije dete ranijeg nosioca stanarskog prava a ako ni njega nema - davalac stana na korišćenje odrediće koje će lice među članovima porodičnog domaćinstva biti nosilac stanarskog prava.

(3) Ako davalac stana na korišćenje smatra da nijedno od lica koja su ostala u stanu po smrti nosioca stanarskog prava ili kad je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan, nema pravo da po odredbi člana 30. stav 2 ovog zakona nastavi s korišćenjem stana može tužbom sudu tražiti iseljenje svih lica koja su ostala u stanu.

2. Prava nosioca stanarskog prava

član 32.

(1) Stanarsko pravo može prestati samo u slučajevima i na način koji su predviđeni zakonom.

(2) Stanarsko pravo može prestati usled otkaza samo iz uzroka navedenih u zakonu.

član 33.

Kad se na osnovu rešenja nadležnog organa nosilac stanarskog prava i članovi njegovog domaćinstva treba da ise le iz stana iz razloga koji im se ne mogu pripisati u krivicu, oni ne mogu biti prinudno iseljeni iz stana pre nego što im se obezbedi useljenje u drugi odgovarajući stan, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

član 34.

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

(2) Nosilac stanarskog prava može iz opravdanih razloga svakom korisniku stana, osim svojoj maloletnoj deci i bračnom drugu, otkazati dalje korišćenje stana, ostavljajući mu za iseljenje primeren rok, koji ne može biti kraći od 30 dana.

(3) Korisnik stana koji smatra da mu je nosilac stanarskog prava otkazao dalje korišćenje stana bez opravdanog razloga, može tražiti u toku roka za iseljenje da opštinska arbitražna komisija (član 29. stav 1) poništi taj otkaz.

(4) Prilikom rešavanja o zahtevu iz stava 3 ovog člana opštinska arbitražna komisija ceni, pored opravdanosti razloga zbog koga se otkazuje, i okolnosti na kojima je zasnovano pravo korisnika stana kome se otkazuje, kao i

odnose između njega i nosioca stanarskog prava, pa otkaz ništi ili usvaja i nalaže korisniku stana da se iseli.

(5) Ako se korisnik stana kome je otkazano dalje korišćenje stana ne iseli iz stana u roku koji mu je ostavio nosilac stanarskog prava a nije tražio da opštinska arbitražna komisija poništi taj otkaz, nosilac stanarskog prava može tražiti da opštinska arbitražna komisija donese rešenje kojim će se korisniku stana naložiti da se iz stana iseli.

(6) Protiv rešenja opštinske arbitražne komisije može se u roku od 15 dana od dana dostave rešenja izjaviti žalba sreskoj arbitražnoj komisiji (član 29. stav 4).

(7) Rešenje sreske arbitražne komisije je konačno i protiv njega se ne može voditi upravni spor.

član 35.

(1) Nosilac stanarskog prava može izvršiti zamenu svoga stana za stan drugog korisnika.

(2) Za zamenu stanova potrebna je saglasnost davalaca tih stanova na korišćenje.

(3) Nosilac stanarskog prava kome je dat otkaz ugovora o korišćenju stana ne može izvršiti zamenu sve dok dati mu otkaz ne bude povučen ili odbiven pravosnažnom sudskom odlukom.

(4) Ugovor o zameni stanova zaključuje se u pismenom obliku.

(5) Ugovor o zameni stanova koji nije zaključen u pismenom obliku, ne proizvodi pravno dejstvo.

(6) Nosioци stanarskog prava dužni su po jedan primerak ugovora o zameni stanova podneti davaocima tih stanova na korišćenje.

član 36.

(1) Davalac stana na korišćenje može odbiti davanje saglasnosti za zamenu stanova samo ako je stan namenjen isključivom korišćenju određenog kruga lica, a nosilac stanarskog prava koji u stan treba da se useli putem zamene ne pripada tom krugu lica, ili ako je nosiocu stanarskog prava koji putem zamene treba da se useli u stan otkazano korišćenje ranijeg stana usled njegove krivice.

(2) Ako davalac stana na korišćenje u roku od 30 dana od kad mu je podnet zahtev za davanje saglasnosti ne odbije davanje saglasnosti smatraće se da je on tu saglasnost dao.

(3) Rešenje kojim davalac stana na korišćenje odbija davanje saglasnosti za zamenu stana mora biti obrazloženo.

(4) Lice kome je odbijeno davanje saglasnosti za zamenu stana može, u roku od 15 dana od dana dostave rešenja iz stava 3 ovog člana, podneti predlog sreskom sudu da taj sud u vanparničnom postupku utvrdi da ono ima pravo na zamenu.

član 37.

(1) Nosilac stanarskog prava ima pravo tražiti da kućni savet odnosno sopstvenih porodične stambene zgrade izvrši radove potrebne za tekuće održavanje zgrade ili za opravku zgrade, koji padaju na teret fonda zgrade.

(2) Ako se kućni savet odnosno sopstvenik zgrade saglasio da se izvrše radovi potrebni za tekuće održavanje ili za opravku zgrade, koji padaju na teret fonda zgrade, pa ih nije na vreme izvršio, ili ako je postojala potreba da se takvi radovi hitno izvrše da bi se otklonila šteta ili da bi se neophodni uređaji učinili upotrebljivim, nosilac stanarskog prava može sam izvršiti te radove i iznos troškova za izvršenje tih radova odbiti od stanarine.

član 38.

Nosilac stanarskog prava može saglasno odredbama ovog zakona, dati deo svog stana na korišćenje drugom licu kao podstanaru.

3. Obaveze nosioca stanarskog prava

član 39.

(1) Nosilac stanarskog prava dužan je pri korišćenju stana postupati brižljivo i čuvati stan od kvara i oštećenja.

(2) Nosilac stanarskog prava dužan je koristiti stan na način kojim se nosioци stanarskog prava drugih stanova ne ometaju u mirnom korišćenju njihovih stambenih prostorija.

član 40.

- (1) Nosilac stanarskog prava ne sme koristiti stan u drugu svrhu osim za stanovanje.
- (2) Pojedine prostorije u stanu može nosilac stanarskog prava koristiti za vršenje poslovne delatnosti samo uz odobrenje koje izdaje stambeni organ opštinskog narodnog odbora, po prethodno pribavljenoj saglasnosti davaoca stana na korišćenje i kućnog saveta.
- (3) Davanje odobrenja ne može se odbiti ako se vršenjem poslovne delatnosti ne nanosi šteta stanu i nosioci stanarskog prava drugih stanova ne ometaju u mirnom korišćenju njihovih stambenih prostorija.
- (4) Odobrenje nije potrebno ako korisnik stana koristi pojedine prostorije u stanu za vršenje umetničke delatnosti.
- (5) Protiv rešenja stambenog organa opštinskog narodnog odbora kojim se daje ili odbija davanje odobrenja za vršenje poslovne delatnosti u stanu - nije dozvoljena žalba.
- (6) Povodom rešenja iz stava 5 ovog člana zainteresovano lice može podneti u roku od 30 dana od dana dostave rešenja predlog sreskom sudu da u vanparničnom postupku utvrdi da je vršenje poslovne delatnosti u stanu dozvoljeno odnosno da nije dozvoljeno.

član 41.

- (1) Nosilac stanarskog prava dužan je plaćati stanarinu prema odredbama ovog zakona.
- (2) Ako vreme u koje se stanarina ima plaćati nije ugovorom određeno, nosilac stanarskog prava dužan je stanarinu plaćati mesečno unapred, i to najdocije do petog dana u mesecu.
- (3) Nosilac stanarskog prava nema pravo uskratiti plaćanje stanarine zato što nije izvršena opravka koja pada na teret fonda zgrade, osim u slučajevima koji su određeni ovim zakonom (član 37. stav 2 i član 100. stav 2).

član 42.

- (1) Nosilac stanarskog prava dužan je plaćati i odgovarajući deo naknade za korišćenje zajedničkih uređaja u zgradi, ako se ta naknada plaća pored stanarine.
- (2) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, doneće propis o načinu na koji se određuje visina naknade koju su pojedini nosioci stanarskog prava dužni plaćati za korišćenje zajedničkih uređaja kao i o vremenu u kome se ta naknada ima plaćati.
- (3) Sporove oko plaćanja troškova za korišćenje zajedničkih uređaja rešava sreski sud.

član 43.

Nosilac stanarskog prava snosi troškove tekućeg održavanja svog stana, koji se po odredbama ovog zakona ne podmiruju iz fonda zgrade (član 90).

član 44.

- (1) Nosilac stanarskog prava snosi troškove opravki koje u stanu ili na drugim delovima zgrade prouzrokuje svojom krivicom.
- (2) Za štetu koju prouzrokuju stanari svojom krivicom odgovara nosilac stanarskog prava solidarno sa tim licima.

član 45.

- (1) Po prestanku ugovora o korišćenju stana nosilac stanarskog prava dužan je predati stan kućnom savetu odnosno sopstveniku porodične stambene zgrade u stanju u kome je stan primio, uzimajući pri tom u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana.
- (2) Ugovorne strane dužne su zajednički pismeno utvrditi stanje u kome se stan nalazi u vreme predaje.
- (3) Ako se ugovorne strane ne sporazumeju u pogledu stanja u kome se stan nalazi, svaka ugovorna strana može tražiti da stambeni organ opštinskog narodnog odbora utvrdi to stanje putem donošenja privremenog zaključka o obezbeđenju, u smislu Zakona o opštem upravnom postupku.

Glava II

PRAVO DAVANJA STANOVA NA KORIŠĆENJE

član 46.

- (1) Stambeni organ opštinskog narodnog odbora daje na korišćenje prazne stanove redom, prema hitnosti i opravdanosti potrebe za stanom pojedinih lica.
- (2) Odredba stava 1 ovog člana ne odnosi se na stanove u novoj zgradi koja je prema odluci opštinskog narodnog odbora izgrađena za potrebe određenog kruga lica.

član 47.

- (1) Savezno izvršno veće može propisati da pojedini državni organi i ustanove imaju isključivo pravo davanja na korišćenje stanova u kojima stanuju njihovi radnici i službenici.
- (2) Tim propisima će se odrediti i osnovni uslovi pod kojima organi i ustanove iz stava 1 ovog člana daju te stanove na korišćenje.

član 48.

- (1) Državni organi, samostalne ustanove, privredne organizacije i druga pravna lica koji su kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli stambenu zgradu, smatraju se korisnicima zgrade i imaju pravo davati na korišćenje stanove u toj zgradi.
- (2) Ako je u slučaju iz stava 1 ovog člana sredstva za izgradnju nove stambene zgrade dao veći broj lica, ugovorom se određuje koje će stanove u toj zgradi pojedina od tih lica davati na korišćenje.
- (3) Ako ugovora nema davaoca na korišćenje pojedinih stanova određuje, na zahtev nekog od tih lica sreski sud u vanparničnom postupku, uzimajući u obzir srazmeru sredstava koja su pojedina od tih lica uložila u izgradnju zgrade.

član 49.

- (1) Radnički savet odnosno drugi najviši organ upravljanja davaoca stana na korišćenje doneće pravilnik o tome na koji će se način, pod kojim uslovima i po kom redu prvenstva davati stanovi na korišćenje.
- (2) Radnički savet odnosno drugi najviši organ upravljanja davaoca stana na korišćenje dužan je nacrt pravilnika iz stava 1. ovog člana staviti na uvid radnicima i službenicima davaoca stana na korišćenje na 15 dana pre iznošenja nacrta na sednicu na kojoj mora raspraviti sve primedbe i predloge radnika i službenika.

član 50.

Organ koji je po pravilniku iz člana 49 ovog zakona doneo rešenje o davanju stana na korišćenje, dužan je to rešenje bez odlaganja istaći u poslovnoj zgradi davaoca stana na korišćenje.

član 51.

- (1) Protiv rešenja o davanju stana na korišćenje koje je doneto protivno odredbama pravilnika može se podneti prigovor u roku od 15 dana od dana isticanja rešenja.
- (2) Prigovor mogu podneti radnici i službenici davaoca stana na korišćenje koji je doneo pravilnik, kao i druga lica koja po odredbama pravilnika mogu dobiti stan na korišćenje.
- (3) Prigovor se podnosi radničkom savetu odnosno drugom najvišem organu davaoca stana na korišćenje koji je doneo pravilnik.
- (4) Protiv rešenja donetog po prigovoru, ne može se pokrenuti ni upravni ni sudski postupak.

član 52.

Kad se nosilac stanarskog prava iseli iz svog stana i useli u stan u novoj zgradi u istoj opštini odnosno gradu,

davalac stana na korišćenje u novoj zgradi daje na korišćenje, saglasno odredbama svog pravilnika, i stan iz koga se nosilac stanarskog prava iselio, ako pravo davanja na korišćenje tog stana pripada opštini.

član 53.

(1) Pravo davanja na korišćenje stanova u zgradama kazneno-popravnih ustanova, u krugu sekcija železničkog transportnog preduzeća (stanice, ložionice, radionice i dr.), čuvara puteva, u krugu vojnih kasarni i aerodroma i u drugim vojnim objektima, kao i pravo davanja na korišćenje stanova čije je korišćenje vezano za vršenje službene funkcije u zgradi u kojoj je stan, ima nosilac prava korišćenja tih zgrada.

(2) Nosilac stanarskog prava na stanu iz stava 1 ovog člana uvek je lice koje vrši službenu funkciju vezanu za zgradu u kojoj je stan, i na njega se ne primenjuju odredbe člana 27. st. 2. i 3. i čl. 28. i 30. stav 2 ovog zakona.

član 54.

(1) Stan namenjen za nastojnika zgrade može se dati na korišćenje samo nastojniku zgrade.

(2) Kućni savet daje na korišćenje stan iz stava 1 ovog člana i otkazuje ugovor o korišćenju tog stana.

(3) Odredbe člana 27. st. 2 i 3 i čl. 28. i 30. stav 2 ovog zakona ne primenjuju se na lica koja koriste stan namenjen za nastojnika zgrade.

(4) Kad mu prestane nastojnička dužnost, nastojnik i lica koja zajedno s njim stanuju dužni su iseliti se iz tog stana.

(5) Ako je nastojnička dužnost prestala usled penzionisanja ili usled smrti, licima koja se iseljavaju iz stana obezbediće se nužni smeštaj.

(6) Odredbe st. 1. do 5. ovog člana primenjuju se i na lica koja u zgradi vrše poslove čistačica, čuvara, mehaničara, ložača i sl.

(7) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, može doneti propis o tome pod kojim uslovima se nastojniku zgrade može otkazati nastojnički stan, kao i o tome da se nastojniku kome je prestala dužnost ili članovima porodičnog domaćinstva umrlog nastojnika ima uz određene uslove obezbediti, umesto nužnog smeštaja, drugi stan.

član 55.

(1) Pravo davanja na korišćenje stanova u porodičnoj stambenoj zgradi u građanskoj svojini ima sopstvenik zgrade.

(2) Pravo davanja na korišćenje stana kao posebnog dela zgrade ima sopstvenik tog stana.

član 56.

(1) Davalac stana na korišćenje ujedno je i davalac na korišćenje poslovnih prostorija u stambenoj zgradi u kojoj se te prostorije nalaze.

(2) Davalac na korišćenje poslovnih prostorija u stambenoj zgradi ima prava zakupodavca shodno odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama.

(3) Davalac na korišćenje poslovne prostorije u stambenoj zgradi dužan je podmiriti srazmeran deo troškova za upravljanje zgradom, održavanje i opravke zajedničkih delova zgrade, koji otpada na poslovnu prostoriju, čija se visina utvrđuje ugovorom zaključenim između davaoca poslovnih prostorija na korišćenje i kućnog saveta.

član 57.

(1) Ako davalac stana na korišćenje, koji nije opštinski narodni odbor, ne da na korišćenje stan u roku od mesec dana od dana završetka izgradnje zgrade ili od dana ispražnjenja stana, stambeni organ opštinskog narodnog odbora ima pravo taj stan dati na korišćenje, pridržavajući se odredaba pravilnika o davanju stanova na korišćenje koji je doneo taj davalac stana na korišćenje, a ako ovog pravilnika nema, stambeni organ opštinskog narodnog odbora daće taj stan na korišćenje pridržavajući se opšteg reda prvenstva pri davanju stanova na korišćenje.

(2) Odredba stava 1 ovog člana ne primenjuje se na državne organe i ustanove koji imaju isključivo pravo davanja na korišćenje stanova na osnovu propisa Saveznog izvršnog veća donetih po članu 47. ovog zakona.

član 58.

- (1) Davalac stana na korišćenje donosi rešenje o davanju stana na korišćenje određenom licu.
- (2) Rešenje o davanju stana na korišćenje ne donosi se kad je davalac stana na korišćenje građanin ili građansko pravno lice.

član 59.

- (1) Protiv rešenja o davanju na korišćenje stana u zgradama kazнено-popravnih ustanova, u krugu sekcija železničkog transportnog preduzeća (stanice, ložionice, radionice i dr.), čuvara puteva, u krugu vojnih kasarni i aerodroma i u drugim vojnim objektima, kao i stanova čije je korišćenje vezano za vršenje službene funkcije u zgradi u kojoj je stan, može se podneti prigovor organu neposredno višem od onoga koji je doneo rešenje.
- (2) Prigovor se podnosi u roku od 15 dana od dana dostave rešenja, odnosno od dana saznanja za rešenje ako se ono ne dostavi.
- (3) Protiv rešenja donetog po prigovoru, ne može se pokrenuti ni upravni ni sudski postupak.

član 60.

- (1) Svoje rešenje kojim daje na korišćenje stan u zgradi koja se ne smatra novom zgradom, kao i stan u novoj zgradi koja nije prema odluci opštinskog narodnog odbora izgrađena za potrebe određenog kruga lica, stambeni organ opštinskog narodnog odbora dužan je bez odlaganja istaći u svojim prostorijama na mestu za to određenom uz naznačenje dana koga je rešenje istaknuto.
- (2) Umesto rešenja može se istaći spisak lica kojima su stanovi dati na korišćenje, uz naznačenje glavne sadržine rešenja i dana koga je spisak istaknut.

član 61.

- (1) Protiv rešenja stambenog organa opštinskog narodnog odbora kojim se daje na korišćenje stan u zgradi iz člana 60. ovog zakona, ili kojim se odbija zahtev za davanje stana na korišćenje u takvoj zgradi, može se izjaviti žalba komisiji koju obrazuje savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.
- (2) Žalba se podnosi u roku od osam dana od dana dostave rešenja, odnosno od dana isticanja rešenja u prostorijama stambenog organa opštinskog narodnog odbora - ako žalbu izjavljuje lice kome se rešenje ne dostavlja.
- (3) Rešenje doneto po žalbi konačno je, i protiv njega se ne može voditi upravni spor.

DEO TREĆI

DRUŠTVENO UPRAVLJANJE STAMBENIM ZGRADAMA

Glava I

ORGANI DRUŠTVENOG UPRAVLJANJA

član 62.

Organi društvenog upravljanja stambenim zgradama jesu skup stanara i kućni savet.

1. Skup stanara

član 63.

- (1) Skup stanara sačinjavaju svi punoletni stanari stambene zgrade.
- (2) U skup stanara ulazi i strani državljanin koji je u radnom odnosu s nekim jugoslovenskim pravnim licem ili državljaninom, ili koji ima dozvolu za vršenje samostalne delatnosti.

član 64.

Skup stanara vrši ove poslove:

- 1) bira kućni savet i pojedine njegove članove,
- 2) opoziva člana kućnog saveta koji ne vrši ili neuredno vrši dužnosti člana kućnog saveta,
- 3) donosi bliža pravila o izvršavanju kućnog reda,
- 4) donosi godišnji predračun prihoda i rashoda stambene zgrade,
- 5) pretresa opšti izveštaj o poslovanju kućnog saveta i donosi zaključak o njemu,
- 6) donosi zaključke i daje mišljenja po pitanjima koja u vezi sa stambenom zgradom pred njega iznese kućni savet.

član 65.

- (1) Skup stanara sastaje se kad ga sazove kućni savet.
- (2) Skup stanara mora se sazvati kad to zatraži najmanje jedna trećina punoletnih stanara.
- (3) O radu skupa stanara vodi se zapisnik.

član 66.

Propisom narodne republike mogu se doneti bliže odredbe o radu skupa stanara.

2. Kućni savet

član 67.

Za svaku stambenu zgradu pod društvenim upravljanjem obrazuje se, po pravilu, poseban kućni savet.

član 68.

- (1) Za više manjih susednih stambenih zgrada pod društvenim upravljanjem mogu se obrazovati zajednički skup stanara i zajednički kućni savet.
- (2) Zajednički skup stanara i zajednički kućni savet mogu se obrazovati i za jednu veću i jednu ili više manjih stambenih zgrada pod društvenim upravljanjem koje se nalaze u susedstvu te veće zgrade.
- (3) Zajednički skup stanara i zajednički kućni savet za više stambenih zgrada, po odredbama st. 1. i 2. ovog člana, obrazovaće se ako većina stanara svake od zgrada to zahteva.
- (4) Zajednički skup stanara i zajednički kućni savet mogu se obrazovati i bez zahteva iz stava 3. ovog člana, ali po prethodno pribavljenom mišljenju stanara svake od zgrada.
- (5) Rešenje o obrazovanju zajedničkog skupa stanara i zajedničkog kućnog saveta po odredbama ovog člana, donosi savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.

član 69.

- (1) Stambene zgrade za koje je obrazovan zajednički skup stanara i zajednički kućni savet sačinjavaju jedno pravno lice.
- (2) Ako se obrazuje zajednički skup stanara i zajednički kućni savet, fond svake od zgrada ostaje odvojen.

član 70.

(1) Upravljavajući stambenom zgradom kućni savet vrši naročito ove poslove:

- 1) stara se o tekućem održavanju zgrade u celini i zajedničkih prostorija, kao i o tome da se pojedini stanovi održavaju u ispravnom stanju,
- 2) odlučuje o opravkama i prepravkama zgrade, u okviru godišnjeg plana,
- 3) stara se o racionalnom korišćenju i uređivanju građevinske parcele na kojoj je zgrada podignuta,
- 4) odlučuje o upotrebi sredstava fondova zgrade,
- 5) utvrđuje godišnji predračun prihoda i rashoda i godišnji završni račun zgrade, i podnosi ih na odobrenje skupu stanara,

- 6) stara se o urednom naplaćivanju i raspodeli stanarine, saglasno odredbama ovog zakona i drugih propisa,
 - 7) odlučuje o isticanju objava, oglasa, natpisa i reklama na zgradi, u okviru važećih propisa,
 - 8) zaključuje ugovore o korišćenju stanova,
 - 9) daje otkaze ugovora o korišćenju stanova,
 - 10) zaključuje ugovore sa servisima o izvršavanju pojedinih svojih poslova,
 - 11) zaključuje i otkazuje ugovor o radu sa nastojnikom i upraviteljem zgrade, i vrši nadzor nad njihovim radom.
- (2) Kućni savet vrši i druge poslove određene ovim zakonom i drugim propisima, u vezi sa upravljanjem i održavanjem zgrade.

član 71.

- (1) Kućni savet može radove u cilju izvršavanja svojih zaključaka poveravati servisima na osnovu ugovora, kao i upravitelju zgrade.
- (2) Ugovorom iz stava 1. ovog člana može se naročito predvideti da servisi vrše:
 - 1) administrativne, finansijske, tehničke i druge stručne poslove za račun kućnih saveta,
 - 2) tehnički nadzor nad zanatskim i drugim uslužnim radovima koji se izvode za račun kućnih saveta,
 - 3) pravne radnje za kućne savete.
- (3) U pogledu vršenja pravnih radnji od strane servisa, za kućne savete važe odredbe Zakona o advokaturi koje se odnose na službu pravne pomoći građanima.
- (4) Zaključke kućnog saveta o poslovima koji ulaze u delokrug nastojnika zgrade izvršava nastojnik zgrade, ali kućni savet može izvršavanje pojedinih od tih poslova poveriti i drugom licu.

član 72.

- (1) Nadzor u pogledu zakonitosti rada kućnih saveta vrši stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (2) U tu svrhu stambeni organ opštinskog narodnog odbora može obrazovati posebnu inspekciju za vršenje nadzora nad zakonitošću rada kućnih saveta.
- (3) Stambeni organ opštinskog narodnog odbora može obustaviti izvršenje zaključka kućnog saveta koji je u suprotnosti sa važećim propisima.
- (4) Protiv zaključka stambenog organa opštinskog narodnog odbora kojim se obustavlja izvršenje zaključka kućnog saveta, kućni savet može izjaviti žalbu stambenom organu sreskog narodnog odbora u roku od 15 dana od dana dostave zaključka stambenog organa opštinskog narodnog odbora.
- (5) Ako stambeni organ sreskog narodnog odbora u roku od 30 dana od dana podnošenja žalbe ne potvrdi zaključak stambenog organa opštinskog narodnog odbora, kućni savet može sprovesti zaključak čije je izvršenje obustavljeno.

član 73.

Nadležni organ uprave opštinskog narodnog odbora posebno vrši nadzor nad raspodelom stanarine i nad finansijskim poslovanjem kućnih saveta.

član 74.

- (1) Kućni savet sastoji se od 3 do 7 članova.
- (2) Skup stanara može zaključiti da kućni savet ima i više od 7 članova.

član 75.

- (1) Za članove kućnog saveta mogu biti birani samo punoletni stanari.
- (2) Iz jednog stana može biti biran u kućni savet samo jedan stanar.
- (3) Za člana kućnog saveta može biti biran i strani državljanin koji je u radnom odnosu sa nekim jugoslovenskim pravnim licem ili državljaninom ili koji ima dozvolu za vršenje samostalne delatnosti.

član 76.

- (1) Ako održavanju stambene zgrade pod društvenim upravljanjem ili njenih posebnih delova doprinosi državni

organ, ustanova ili privredna organizacija, taj državni organ, ustanova ili privredna organizacija može odrediti u kućni savet svog predstavnika, koji ima prava i dužnosti člana kućnog saveta.

(2) Odredbe stava 1. ovog člana primenjuju se i na onoga koji je kao investitor izgradio ili po drugom osnovu stekao zgradu i ako on ne doprinosi njenom održavanju.

(3) Onaj ko je dao sredstva za održavanje zgrade ili za druge svrhe u vezi sa zgradom, može tražiti da mu se ta sredstva vrate, odnosno može tražiti da savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove obustavi izvršavanje zaključka kućnog saveta, ako je kućni savet raspolagao tim sredstvima protivno njihovoj nameni.

(4) Protiv rešenja donetog po stavu 3 ovog člana, ne može se izjaviti žalba niti se može voditi upravni spor.

član 77.

(1) Mandat članova kućnog saveta traje jednu godinu.

(2) Izbor članova kućnog saveta vrši se početkom svake godine.

(3) Na upražnjeno mesto člana kućnog saveta u toku godine bira se novi član.

član 78.

Članovi kućnog saveta odgovaraju stambenoj zgradi kao pravnom licu za štetu koju su joj u vršenju dužnosti člana kućnog saveta naneli namerno ili usled krajnje nepažnje.

član 79.

(1) Kućni savet je dužan pre isteka kalendarske godine skupu stanara podneti predlog predračuna prihoda i rashoda stambene zgrade za iduću godinu.

(2) Kućni savet može sazvati skup stanara radi prethodnog savetovanja po svim važnijim pitanjima u vezi sa stambenom zgradom.

član 80.

(1) Na početku nove kalendarske godine kućni savet podnosi skupu stanara opšti izveštaj o svom poslovanju u protekloj godini.

(2) Kućni savet je dužan završni račun, koji je odobrio skup stanara, dostaviti stambenom organu opštinskog narodnog odbora.

član 81.

(1) Finansijsko poslovanje u vezi sa stambenom zgradom vrši kućni savet preko banke.

(2) Savezni Državni sekretarijat za poslove finansija doneće, na predlog Narodne banke, bliže propise o finansijskom poslovanju stambenih zgrada pod društvenim upravljanjem.

član 82.

Kućni savet je dužan voditi zapisnik o zaključcima donetim na svojim sednicama.

član 83.

(1) Članovi kućnog saveta biraju iz svoje sredine predsednika kućnog saveta i njegovog zamenika.

(2) Predsednik kućnog saveta predstavlja kućni savet.

(3) Zamenik predsednika kućnog saveta zamenjuje predsednika u slučaju njegove odsutnosti ili sprečenosti.

(4) Predsednik kućnog saveta, kao i njegov zamenik, može ovlastiti drugo lice da ga zastupa u pojedinim pravnim odnosima.

član 84.

(1) Kućni savet dužan je bez odlaganja pismeno obavestiti stambeni organ opštinskog narodnog odbora o

izvršenom izboru predsednika kućnog saveta, uz naznačenje njegovog imena i imena njegovog zamenika.
(2) Stambeni organ opštinskog narodnog odbora vodi poseban upisnik predsednika kućnih saveta i njihovih zamenika.

član 85.

(1) Kućni savet u velikoj stambenoj zgradi može postaviti upravitelja zgrade koji će vršiti svoje dužnosti uz određenu nagradu, ako je to potrebno i ako to dozvoljavaju redovni prihodi zgrade.
(2) Upravitelj zgrade stara se o održavanju zgrade, o urednom naplaćivanju stanarine i zakupnine i o njihovoj raspodeli, i vrši nadzor nad radom nastojnika zgrade.
(3) Upravitelj zgrade može biti i lice koje nije stanar te zgrade.

član 86.

(1) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, određuje poslove nastojnika zgrade, njegova prava i dužnosti, kao i koje zgrade moraju imati nastojnika.
(2) Propisom narodne republike mogu se propisati opšte odredbe o nastojnicima zgrade.

član 87.

(1) U svakoj zgradi mora postojati spisak nosilaca stanarskog prava.
(2) Spisak nosilaca stanarskog prava mora se nalaziti kod nastojnika zgrade, a ako nastojnika zgrade nema, spisak se mora istaći u zgradi na vidnom mestu.
(3) Spisak mora sadržati, pored rođenog i porodičnog imena nosilaca stanarskog prava, i označenje članova kućnog saveta, kao i rođeno i porodično ime nastojnika zgrade, i ne sme sadržavati nikakve druge podatke.
(4) Razgledanje spiska nosilaca stanarskog prava dozvoljeno je svakome.

član 88.

(1) Kada kućni savet nije izabran ili ne vrši svoje zadatke, nužne poslove u njegovo ime vrši na teret stambene zgrade jedan od stanara koga odredi stambeni organ opštinskog narodnog odbora, dok se kućni savet ne izabere odnosno dok ne počne da vrši svoje zadatke.
(2) Ako u slučaju iz stava 1 ovog člana među stanarima nema pogodnog lica kome bi se moglo poveriti privremeno vršenje nužnih poslova u ime kućnog saveta, stambeni organ opštinskog narodnog odbora može za vršenje tih poslova odrediti i lice koje nije stanar te zgrade.
(3) Protiv rešenja stambenog organa opštinskog narodnog odbora donetog po st. 1 i 2. ovog člana može svaki stanar izjaviti žalbu stambenom organu sreskog narodnog odbora u roku od 15 dana od dana dostave rešenja.
(4) Rešenje doneto po žalbi konačno je i protiv njega se ne može voditi upravni spor.

član 89.

Propisom narodne republike mogu se doneti bliže odredbe o izboru i radu kućnih saveta.

Glava II

TEKUĆE ODRŽAVANJE, OPRAVKE, PREPRAVKE I DOGRADNJA

član 90.

(1) Stambena zgrada snosi troškove tekućeg održavanja zgrade i zajedničkih prostorija, kao i one troškove tekućeg održavanja pojedinih stanova koji ne padaju na teret nosilaca stanarskog prava.
(2) Troškovima tekućeg održavanja stana smatraju se troškovi sitnih opravki i čišćenja, koji nastaju usled redovnog korišćenja stana.
(3) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, propisaće koji troškovi tekućeg održavanja stanova ne padaju na teret nosilaca stanarskog prava, nego se podmiruju iz fonda zgrade.

(4) Propisom narodne republike mogu se odrediti merila kojih će se opštinski narodni odbori pridržavati pri donošenju propisa iz stava 3. ovog člana.

član 91.

- (1) Stambena zgrada snosi troškove opravki zgrade i zajedničkih prostorija, kao i troškove opravki pojedinih stanova osim troškova onih opravki koje snosi nosilac stanarskog prava (član 44).
- (2) O opravkama odlučuje kućni savet, a ako se radi o većim opravkama, kućni savet o tome odlučuje pošto prethodno zatraži mišljenje skupa stanara.
- (3) Kad je sredstva za održavanje i opravki dao državni organ ili pravno lice, za raspolaganje tim sredstvima potrebna je i njegova saglasnost.
- (4) Radovi u vezi sa održavanjem zgrade i opravkama zgrade vrše se redom, prema njihovoj hitnosti, a u granicama raspoloživih sredstava fonda zgrade.

član 92.

- (1) Troškove prepravke i dogradnje snosi stambena zgrada.
- (2) Troškovi zamene i uvođenja novih uređaja, koji premašuju uobičajeni standard, ne mogu pasti na teret fonda zgrade.
- (3) Propisom opštinskog narodnog odbora, donetim na sednicama oba veća, može se propisati šta se smatra uobičajenim standardom u smislu stava 2. ovog člana.

član 93.

- (1) Kućni savet dužan je zaključak o prepravci i dogradnji istaći u zgradi na vidnom mestu.
- (2) Nosilac stanarskog prava može u roku od 15 dana od dana isticanja zaključka zahtevati da savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove odluči o prepravci i dogradnji.
- (3) Nosilac stanarskog prava koji se na skupu stanara ili na sednici kućnog saveta izjasnio za prepravku i dogradnju ne može podneti zahtev po stavu 2 ovog člana u pogledu zaključka kućnog saveta o toj prepravci i dogradnji.
- (4) Protiv rešenja donetog u stavu 2. ovog člana, može se izjaviti žalba savetu sreskog narodnog odbora nadležnom za stambene poslove.
- (5) Rešenje saveta sreskog narodnog odbora nadležnog za stambene poslove doneto po stavu 4. ovog člana, konačno je i protiv njega ne može se voditi upravni spor.

član 94.

- (1) Za podmirenje troškova dogradnje kućni savet u ime stambene zgrade može zaključiti investicioni zajam.
- (2) Iznos zajma isplaćivaće se neposredno izvođaču radova na dogradnji.
- (3) Otplaćivanje investicionog zajma vrši se iz sredstava posebnog fonda koji se obrazuje za otplaćivanje tog zajma.
- (4) Sredstva tog fonda obrazuju se iz doprinosa koji korisnici dograđenih prostorija plaćaju na osnovu ugovora ili posebnih propisa.

član 95.

- (1) Kućni savet može u ime stambene zgrade zaključiti zajam radi podmirenja troškova opravki i prepravki zgrade.
- (2) Iznos zajma isplaćivaće se neposredno izvođaču radova radi kojih je zajam zaključen.
- (3) Otplaćivanje zajma vrši se iz sredstava odgovarajućeg fonda.

član 96.

- (1) Bliže propise o tekućem održavanju i opravkama donosi opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća.
- (2) Tim propisima, pored ostalog odrediće se u kojim se vremenskim razmacima pojedine vrste radova tekućeg održavanja mogu odnosno moraju izvoditi.

član 97.

- (1) Bliža pravila o tekućem održavanju i opravkama stambene zgrade može doneti i državni organ ili pravno lice koje je kao investitor izgradilo ili po drugom osnovu steklo zgradu.
- (2) Ova pravila odobrava savet opštinskog narodnog odbora nadležan za stambene poslove.
- (3) U okviru tih pravila državni organ ili pravno lice iz stava 1. ovog člana ima pravo vršiti tehnički nadzor nad održavanjem zgrade.

član 98.

- (1) Državni organ ima pravno lice koje je kao investitor izgradilo ili po drugom osnovu steklo jednu ili više stambenih zgrada može osnivati servisne radionice za tekuće održavanje i opravke tih zgrada.
- (2) Državni organ i pravno lice mogu servisne radionice iz stava 1 ovog člana osnivati bez obzira na svoj delokrug odnosno na svoju privrednu delatnost.

DEO ČETVRTI

UPRAVLJANJE PORODIČNIM STAMBENIM ZGRADAMA U GRAĐANSKOJ SVOJINI

član 99.

- (1) Sopstvenik porodične stambene zgrade upravlja zgradom bez obzira da li u njoj stanuje.
- (2) Kad se zgrada iz stava 1. ovog člana nalazi u suvlasništvu dvojice ili većeg broja sopstvenika, oni takvom zgradom upravljaju zajednički.

član 100.

- (1) Troškove upravljanja i održavanja porodične stambene zgrade u građanskoj svojini snosi sopstvenik zgrade, osim onih troškova upravljanja i održavanja koji po odredbama ovog zakona padaju na teret nosioca stanarskog prava.
- (2) Ako sopstvenik zgrade ne podmiri troškove upravljanja ili ne izvrši radove potrebne za održavanje koji padaju na njegov teret, te troškove može podmiriti odnosno radove izvršiti nosilac stanarskog prava.
- (3) U ovom slučaju nosilac stanarskog prava je ovlašćen troškove iz stava 2 ovog člana odbiti od stanarine.

član 101.

- (1) Sopstvenik porodične stambene zgrade i nosilac stanarskog prava mogu ugovoriti da nosilac stanarskog prava snosi sve troškove upravljanja, održavanja i srednjih opravki zgrade.
- (2) Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje se u pismenom obliku.
- (3) Ako ovaj ugovor nije zaključen u pismenom obliku, nema pravno dejstvo.

član 102.

- (1) Sopstvenik porodične stambene zgrade dužan je troškove upravljanja i održavanja zgrade koji padaju na njegov teret podmirivati iz iznosa stanarine koji naplati od nosilaca stanarskog prava.
- (2) Ako stanarina nije dovoljna za podmirivanje troškova upravljanja i održavanja koji padaju na teret sopstvenika, sopstvenik može radi podmirivanja tih troškova zaključiti ugovor o zajmu sa bankom.
- (3) Sopstvenik je ugovor o zajmu dužan zaključiti kad to zahteva stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (4) U slučaju iz stava 3. ovog člana stambeni organ opštinskog narodnog odbora dužan je sopstveniku obezbediti odobrenje zajma od strane banke.
- (5) Ako sopstvenik neće da zaključi zajam koji mu je odobren po odredbi stava 4 ovog člana, zajam će u njegovo ime zaključiti stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (6) Otplaćivanje zajma vrši se iz stanarine i drugih prihoda zgrade, kao i iz prodajne cene same zgrade.

član 103.

(1) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, može propisati da su sopstvenici porodičnih stambenih zgrada dužni uplaćivati određeni procenat od stanarine na poseban tekući račun kod komunalne banke u svrhu obezbeđenja isplate troškova upravljanja i održavanja zgrade koji padaju na teret sopstvenika, kao i u svrhu otplaćivanja zajma zaključenog po odredbama člana 102. ovog zakona.

(2) Procenat iz stava 1. ovog člana ne može preći 50% od iznosa stanarine.

(3) Sopstvenik porodične stambene zgrade dužan je uplaćivati određeni procenat od stanarine po stavu 1 ovog člana sve dok na tekućem računu ne postoji iznos koji odgovara iznosu dvogodišnje stanarine.

član 104.

Kad u porodičnoj stambenoj zgradi stanuju sopstvenici, oni ne plaćaju nikakve iznose za korišćenje stana, ali su dužni pridržavati se propisa o tekućem održavanju i opravkama stambenih zgrada koje je doneo opštinski narodni odbor (član 96).

DEO PETI

STANARINA

član 105.

(1) Za korišćenje stana nosilac stanarskog prava plaća stanarinu.

(2) Stanarina se plaća za sve stanove, bez obzira da li je zgrada pod društvenim upravljanjem ili nije, ako posebnim propisima nije drukčije određeno.

član 106.

(1) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, donosi propise o stanarini, saglasno odredbama ovog zakona.

(2) Visina stanarine proističe iz vrednosti stambene zgrade odnosno stana, kao i iz njihove upotrebljivosti, položaja i drugih svojstava.

član 107.

(1) Stanarina se određuje u iznosu kojim se naknađuju amortizacija vrednosti stambene zgrade odnosno stana i troškovi upravljanja, održavanja i opravke zgrade odnosno stana.

(2) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća propisuje način utvrđivanja dela stanarine za amortizaciju.

(3) Kao vreme amortizacije uzima se rok od 100 godina, ako odlukom opštinskog narodnog odbora nije drukčije određeno.

(4) Propisom iz stava 2 ovog člana može se predvideti da se za zgrade odnosno stanove koji ne odgovaraju osnovnom standardu stanovanja amortizacija ne vrši ili da se vrši u smanjenom obimu.

(5) Deo stanarine za upravljanje, održavanje i opravke zgrade odnosno stana utvrđuje se u visini amortizacije, ako opštinski narodni odbor ne odredi drukčije.

(6) Opštinski narodni odbor može propisati da se deo stanarine za upravljanje, održavanje i opravke zgrade utvrđuje u visini stvarnih troškova.

član 108.

(1) Kao osnovica za utvrđivanje amortizacije uzimaju se troškovi izgradnje, ili nabavna cena zgrade odnosno stana, ili vrednost utvrđena valorizacijom za zgrade odnosno stanove izgrađene do 31. decembra 1959. godine.

(2) Pod nabavnom cenom iz stava 1. ovog člana podrazumeva se cena utvrđena kupoprodajnim ugovorom.

(3) Nabavna cena se ne može uzeti kao osnovica za obračunavanje amortizacije u stanarini nosioca stanarskog prava koji je koristio stan u vreme zaključenja kupoprodajnog ugovora.

član 109.

- (1) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća može propisati da nosioci stanarskog prava za stanove u određenim delovima grada ili drugog naseljenog mesta, plaćaju povećanu stanarinu s obzirom na zonu u kojoj se zgrada nalazi (zonska razlika).
- (2) Zone se određuju prema udaljenosti stana od centra grada ili drugog naseljenog mesta, prema saobraćajnim i higijenskim uslovima pojedinih područja grada ili drugog naseljenog mesta, kao i prema njihovoj snabdevenosti komunalnim objektima.

član 110.

- (1) Visina stanarine za pojedini stan određuje se tako što se svi elementi vrednosti stana izraženi u novčanom iznosu po 1 kvadratnom metru primenjuju na stambenu površinu.
- (2) Stanarina se određuje u mesečnom iznosu.
- (3) U stambenu površinu uračunava se površina soba, predsoblja, hodnika u stanu, kuhinje, kupatila, ostave i drugih zatvorenih prostorija stana.
- (4) U stambenu površinu ne uračunava se površina podruma, tavana, šupe, perionice, otvorenih balkona i terasa, stepeništa, kućnih hodnika i sl.

član 111.

- (1) Za baštu, vrt, park, voćnjak i vinograd, koje koriste, nosioci stanarskog prava plaćaju posebnu naknadu.
- (2) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, donosi propis o visini te naknade prema kvalitetu i uređenosti zemljišta.
- (3) Propisom iz stava 2 ovog člana određuje se deo posebne naknade koju plaćaju nosioci stanarskog prava u zgradama u društvenoj svojini, a koji pripada opštinskom fondu za stambenu izgradnju.

član 112.

Opštinski narodni odbor na sednicama oba veća, može propisati da lica koja pojedine prostorije u svom stanu koriste za vršenje poslovne delatnosti, plaćaju povećanu stanarinu za ceo stan.

član 113.

- (1) Visinu stanarine za svaki pojedini stan određuje rešenjem stambeni organ opštinskog narodnog odbora, a za stanove u krugu vojnih kasarni i aerodroma i u drugim vojnim objektima - nadležna vojna komanda.
- (2) Rešenjem iz stava 1. ovog člana određuje se deo stanarine za amortizaciju i deo za upravljanje, održavanje i opravke zgrade.
- (3) U obrazloženju rešenja mora biti naveden način na koji je utvrđen ukupan iznos stanarine.
- (4) Rešenje doneto po st. 1. do 3. ovog člana dostavlja se nosiocu stanarskog prava, kućnom savetu i sopstveniku porodične stambene zgrade odnosno davaocu stana na korišćenje.

član 114.

- (1) Protiv rešenja o visini stanarine iz člana 113. ovog zakona ne može se izjaviti žalba niti se može voditi upravni spor.
- (2) Lica iz člana 113. stav 4. ovog zakona mogu u roku od 30 dana od dana dostave rešenja o visini stanarine podneti zahtev da sud utvrdi stanarinu.
- (3) Po zahtevu za utvrđivanje stanarine rešava u vanparničnom postupku sreski sud na čijem se području nalazi stan.
- (4) Protiv prvostepenog rešenja sreskog suda može se izjaviti žalba okružnom sudu u roku od 15 dana od dana dostave rešenja.
- (5) Pravosnažno sudsko rešenje o visini stanarine zamenjuje rešenje koje je doneo stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (6) Zahtev za utvrđivanje stanarine ne odlaže izvršenje rešenja o visini stanarine.

član 115.

(1) U iznos stanarine koju za korišćenje stana plaćaju strana pravna lica, strana diplomatska i konzularna predstavništva, predstavništva stranih listova, stranih novinskih agencija i stranih privrednih organizacija, kao i strani državljani kod njih zapošljeni ulaze pored elemenata određenih ovim zakonom i otplate investicija.

(2) Stanarina iz stava 1. ovog člana utvrđuje se ugovorom.

(3) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, propisuje merila za određivanje stanarine za pojedine vrste stanova iz stava 1. ovog člana, kao i deo povećane stanarine u smislu st. 1. i 2. ovog člana koji pripada opštinskom fondu za stambenu izgradnju.

član 116.

U svakoj stambenoj zgradi pod društvenim upravljanjem obrazuje se fond zgrade.

član 117.

(1) Fond zgrade služi za podmirivanje troškova upravljanja zgradom, troškova održavanja zgrade i troškova opravki zgrade.

(2) Opštinski narodni odbor može propisati da se iz sredstava fonda zgrade u određenom procentu obrazuje obavezna rezerva.

(3) U troškove upravljanja zgradom spadaju troškovi opšte režije, kao i plate nastojnika zgrade i upravitelja zgrade.

(4) U troškove opšte režije ulaze premije za osiguranje zgrade od požara i drugih elementarnih nepogoda, kao i troškovi čišćenja, korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, održavanja zajedničkih prostorija iznošenja smeća, čišćenja dimnjaka, čišćenja kanalizacije i sl. ako odlukom opštinskog narodnog odbora, donetom na sednici oba veća nije predviđeno da neke od tih troškova u celini ili delimično snose nosioci stanarskog prava.

(5) Troškovima održavanja zgrade smatraju se troškovi potrebni za tekuće održavanje prostorija i drugih delova i uređaja zgrade, koje zajednički koriste svi ili samo neki nosioci stanarskog prava, kao i troškovi potrebni za tekuće održavanje pojedinih stanova koje snosi stambena zgrada kao pravno lice.

(6) Kao održavanje zgrade i pojedinih stanova smatraju se i manje opravke i drugi radovi prouzrokovani redovnom upotrebom.

(7) Propisom opštinskog narodnog odbora, donetim na sednicama oba veća, bliže se određuje koji se radovi smatraju kao radovi za održavanje zgrade.

(8) U troškove opravki zgrade spadaju troškovi srednjih i velikih opravki.

član 118.

(1) Ako sredstva fonda zgrade nisu dovoljna za upravljanje, održavanje i opravke zgrade, višak troškova podmiruju nosioci stanarskog prava srazmerno visini stanarine koju plaćaju.

(2) Višak troškova iz stava 1. ovog člana koji su dužni plaćati nosioci stanarskog prava utvrđuje skup stanara zgrade na predlog kućnog saveta.

(3) Nosioc stanarskog prava koji smatra da raspodela povećanih troškova upravljanja, održavanja i opravki zgrade nije srazmerna, može tražiti da stambeni organ opštinskog narodnog odbora donese rešenje kojim će utvrditi pojedinačne obaveze svakog nosioca stanarskog prava.

član 119.

(1) Deo stanarine koji čini amortizaciju vrednosti stambene zgrade pripada licima koja su zgradu odnosno stan kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli.

(2) Deo stanarine iz stava 1 ovog člana za stanove odnosno zgrade izgrađene iz sredstava predračuna rashoda Državnog sekretarijata za poslove narodne odbrane pripada tom Sekretarijatu i uplaćuje se na poseban račun u njegovu korist.

(3) Za zgrade odnosno stanove u društvenoj svojini čija je izgradnja dovršena pre 1. januara 1956. godine amortizacija pripada opštinskom fondu za stambenu izgradnju.

(4) Ako se za zgrade odnosno stanove iz stava 3. ovog člana vrši otplaćivanje zajma, investitoru pripada

amortizacija do visine anuiteta za neotplaćeni deo zajma.

(5) Savezno izvršno veće može propisati da se za zgrade i delove zgrada, koji su postali društvena svojina na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta deo amortizacije upotrebi za isplatu naknade ranijim sopstvenicima tih zgrada odnosno delova zgrada.

član 120.

(1) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, može doneti propis da se deo zakupnine od poslovnih prostorija u stambenoj zgradi uplaćuje neposredno u korist opštinskog fonda za stambenu izgradnju.

(2) Pri donošenju propisa po stavu 1. ovog člana opštinski narodni odbor vodiće računa o tome da deo zakupnine koji se ne uplaćuje u opštinski fond za stambenu izgradnju odgovara iznosu koji bi predstavljala stanarina kad bi se poslovne prostorije koristile kao stambene prostorije, kao i o tome da se obezbede troškovi potrebni za održavanje poslovnih prostorija.

DEO ŠESTI

KORIŠĆENJE STANA

Glava I

UGOVOR O KORISĆENJU STANA I USELJENJU U STAN

član 121.

(1) Ugovor o korišćenju stana zaključuje se između nosioca stanarskog prava i kućnog saveta kao predstavnika stambene zgrade, odnosno između nosioca stanarskog prava i sopstvenika porodične stambene zgrade odnosno sopstvenika stana kao posebnog dela zgrade.

(2) Ugovor o korišćenju stana može se zaključiti samo na osnovu rešenja davaoca stana na korišćenje kojim se stan daje na korišćenje ako je ovim zakonom donošenje takvog rešenja propisano.

član 122.

(1) Ugovor o korišćenju stana treba da sadrži naročito:

- 1) naznačenje stambene zgrade pod društvenim upravljanjem, odnosno ime sopstvenika porodične stambene zgrade ili ime sopstvenika stana, ime i zanimanje nosioca stanarskog prava, kao i ime i zanimanje korisnika stana koji će zajedno sa njim koristiti stan,
- 2) ulicu i broj zgrade u kojoj se stan nalazi, kao i naznačenje stana prema njegovom položaju u zgradi i broju stambenih prostorija,
- 3) naznačenje rešenja o davanju stana na korišćenje na osnovu koga je ugovor zaključen ako je ovim zakonom donošenje takvog rešenja propisano,
- 4) iznos stanarine i vreme u koje se stanarina ima plaćati,
- 5) odredbe o korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi,
- 6) iznos i način plaćanja naknade za korišćenje zajedničkih uređaja, ako se ta naknada plaća pored stanarine,
- 7) mesto i datum zaključenja ugovora, kao i potpise lica koja zaključuju ugovor.

(2) Ugovor o korišćenju stana ne može se zaključiti na određeno vreme.

član 123.

(1) Ako ugovor o korišćenju stana nije zaključen, iz razloga koji stoje na strani kućnog saveta odnosno sopstvenika porodične stambene zgrade ili sopstvenika stana, u roku od 30 dana od dana kad mu je dostavljeno rešenje o davanju stana na korišćenje, stambeni organ opštinskog narodnog odbora, na zahtev lica kome je stan dat na korišćenje, doneće rešenje koje zamenjuje ugovor o korišćenju stana.

(2) To rešenje treba da sadrži podatke navedene u članu 122. ovog zakona.

(3) Rešenje doneto po stavu 1. ovog člana zamenjuje ugovor o korišćenju stana dok se taj ugovor ne zaključi

po odredbama ovog zakona.

(4) Protiv rešenja donetog po stavu 1. ovog člana može se izjaviti žalba stambenom organu sreskog narodnog odbora u roku od 15 dana od dana dostave rešenja.

(5) Protiv rešenja stambenog organa sreskog narodnog odbora donetog po stavu 4 ovog člana, ne može se voditi upravni spor.

član 124.

(1) Ugovor o korišćenju stana zaključuje se u pismenom obliku.

(2) Ugovor o korišćenju stana koji nije zaključen u pismenom obliku, nema pravno dejstvo.

(3) Odredbe st. 1 i 2. ovog člana važe i za izmene ugovora o korišćenju stana.

član 125.

Po zaključenju ugovora o korišćenju stana predsednik ili određeni član kućnog saveta odnosno sopstvenik porodične stambene zgrade ili sopstvenik stana dužan je predati stan nosiocu stanarskog prava na korišćenje.

član 126.

(1) Prilikom predaje stana nosiocu stanarskog prava sastavlja se poseban zapisnik, u koji se unose podaci o stanju u kome se stan i uređaji u stanu nalaze u času predaje, kao i neispravnosti koje su u tom trenutku utvrđene.

(2) Ovaj zapisnik potpisuju ugovorne strane i nastojnik zgrade.

(3) Ako se stanje stambenih prostorija i neispravnosti koje u njima postoje ne utvrde zapisnikom prilikom predaje, pretpostavlja se da je stan predat u ispravnom stanju.

član 127.

(1) Ako se nosilac stanarskog prava bez opravdanog razloga ne useli u stan u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora on gubi pravo na korišćenje stana.

(2) U rok iz stava 1 ovog člana ne računa se vreme koje je nosiocu stanarskog prava potrebno za pripremanje stana za useljenje.

član 128.

(1) Nosilac stanarskog prava može se useliti u stan tek po zaključenju ugovora o korišćenju stana.

(2) Lice kome je dat na korišćenje stan u novoj zgradi pod društvenim upravljanjem, a za koju nije još obrazovan kućni savet, može se useliti u taj stan na osnovu rešenja davaoca tog stana na korišćenje.

(3) Sopstveniku porodične stambene zgrade nije potrebno rešenje o useljenju u prazan stan u njegovoj zgradi.

(4) Rešenje o useljenju nije potrebno ni sopstveniku stana, kad se on useljava u svoj prazan stan.

član 129.

(1) Ako se neko lice useli u stan protivno odredbama člana 128. ovog zakona svako zainteresovano lice može u roku od 15 dana od dana bespravnog useljenja predložiti stambenom organu opštinskog narodnog odbora da donese rešenje o ispražnjenju stana.

(2) Protiv rešenja donetog po stavu 1. ovog člana, može se u roku od 3 dana od dana dostave rešenja izjaviti žalba stambenom organu sreskog narodnog odbora.

(3) Žalba izjavljena stambenom organu sreskog narodnog odbora zadržava izvršenje rešenja o ispražnjenju stana.

(4) Prilikom prinudnog izvršenja rešenja iz stava 3 ovog člana licu koje se iseljava ne mora se obezbediti ni nužni smeštaj.

(5) Davalac stana na korišćenje može ako je pokrenut upravni spor protiv drugostepenog rešenja kojim je potvrđeno rešenje o ispražnjenju stana dati taj stan na korišćenje drugom licu, s tim da pravo korišćenja tog lica prestaje i da je ono dužno iseliti se ako drugostepeno rešenje u upravnom sporu bude ukinuto.

(6) Odredbama st. 1. i 2. ovog člana ne dira se u pravo davaoca stana na korišćenje da zahteva ispražnjenje

stana tužbom sreskom sudu.

Glava II

OTKAZ UGOVORA O KORIŠĆENJU STANA

član 130.

(1) Otkaz ugovora o korišćenju stana može dati nosiocu stanarskog prava u ime stambene zgrade kućni savet, sopstvenik porodične stambene zgrade ili sopstvenik stana odnosno organizacija ili organ koji upravlja poslovnim zgradom u kojoj se taj stan nalazi, samo:

- 1) ako nosilac stanarskog prava ili drugi stanar 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 stanar koristi stan na način kojim drugog stanara ometa u mirnom korišćenju stana,
- 3) ako nosilac stanarskog prava zaostane sa plaćanjem stanarine za vreme od tri uzastopna meseca ili duže u bilo kom vremenu korišćenja stana,
- 4) ako nosilac stanarskog prava ne plati naknadu za korišćenje zajedničkih uređaja, koja se plaća odvojeno od stanarine u roku od tri meseca od dana dospelosti,
- 5) ako nosilac stanarskog prava ne podmiri troškove upravljanja i održavanja ili ne izvrši radove potrebne za održavanje koji padaju na njegov teret,
- 6) ako nosilac stanarskog prava ne plati iznos radi pokrivanja viška troškova upravljanja, održavanja i opravki zgrade, određen na osnovu člana 188. ovog zakona u roku od tri meseca od dana dospeća određenog tim rešenjem.

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

član 131.

(1) Otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga navedenih u tač. 1. i 2. stava 1. člana 130. ovog zakona može se dati samo ako nosilac stanarskog prava ili drugi stanar nastavi da koristi stan za svrhu protivnu ugovoru, ili na način kojim se stanu nanosi znatnija šteta ili kojim se drugi stanar ometa u mirnom korišćenju i posle pismene opomene koju mu je uputio preporučenim pismom kućni savet odnosno sopstvenik porodične stambene zgrade ili sopstvenik stana.

(2) Upućivanje pismene opomene iz stava 1 ovog člana nije potrebno ako je odlukom suda ili rešenjem upravnog organa pravosnažno utvrđena odgovornost nosioca stanarskog prava ili drugog stanara za radnje zbog kojih se otkaz daje.

(3) Ako se o okolnostima navedenim u tač. 3. do 6. stava 1. člana 130 ovog zakona vodi spor, otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga navedenih u tim tačkama ne može se dati pre nego što se pravosnažnom odlukom utvrdi da je nosilac stanarskog prava dužan te iznose da plati.

član 132.

(1) Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava i kad on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji su zajedno sa njim stanovali prestanu da koriste stan neprekidno duže od 6 meseci a za to vreme su boravili u zemlji.

(2) Otkaz ugovora po stavu 1. ovog člana ne može se dati ako su nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva prestali koristiti stan iz razloga što koriste drugi stan po odredbama čl. 25. i 26. ovog zakona, ili što su pozvani na službu u Jugoslovenskoj narodnoj armiji, ili što se nalaze na lečenju, ili što su privremeno otišli u drugo mesto u zemlji iz razloga navedenih u članu 137. ovog zakona.

(3) Otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati nosiocu stanarskog prava i kad on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji su zajedno s njim stanovali, prestanu koristiti stan neprekidno duže od jedne godine, a za to vreme su boravili u inostranstvu.

(4) Otkaz ugovora iz stava 3. ovog člana može se dati samo ako se nosilac stanarskog prava stalno zaposli u inostranstvu ili ako dobiva izdržavanje od lica van zemlje.

(5) Smatraće se da nosilac stanarskog prava dobiva izdržavanje od lica van zemlje ako mu sredstva za život ne

šalje nijedno lice niti organ, ustanova ili organizacija iz Jugoslavije.

(6) Otkaz ugovora o korišćenju stana po stavu 3. ovog člana ne može se dati nosiocu stanarskog prava koji boravi u inostranstvu iz razloga navedenih u članu 137. ovog zakona.

član 133.

(1) 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 nezapošljen, ili iz sličnih opravdanih razloga, ako je za to vreme platio stanarinu i naknadu srazmerno iznosu materijalnog obezbeđenja koje je za to vreme primio.

(2) Kao privremeno nezapošljeno smatra se lice koje usled privremene nezapošljenosti prima materijalno obezbeđenje od organa službe za zapošljavanje radnika.

(3) Neplaćeni deo stanarine i naknade za korišćenje zajedničkih uređaja nosilac stanarskog prava dužan je kad se zaposli izmiriti najdocnije u roku triput dužem od vremena za koje je bio privremeno nezapošljen.

član 134.

(1) Ako je nosiocu stanarskog prava stan dat na korišćenje s obzirom na njegov radni odnos s davaocem stana na korišćenje, može mu se dati otkaz ugovora o korišćenju stana i kad nosiocu stanarskog prava prestane radni odnos na osnovu njegovog otkaza, ili zbog samovoljnog napuštanja posla, ili zbog disciplinske odluke odnosno presude, ili zbog osude za krivično delo na kaznu koja po sili zakona povlači prestanak radnog odnosa.

(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana davalac stana na korišćenje može otkazati ugovor o korišćenju stana najdocnije na tri meseca posle prestanka radnog odnosa nosioca stanarskog prava.

(3) U slučaju iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava obezbediće se prilikom iseljenja nužni smeštaj.

(4) Odredba stava 1 ovog člana ne primenjuje se ako je nosilac stanarskog prava duže od 10 godina ili kraće ugovoreno vreme koristio stan ili stanove date mu na korišćenje s obzirom na njegov radni odnos s davaocem stana na korišćenje.

(5) Ako je radni odnos prestao smrću nosioca stanarskog prava, ugovor o korišćenju stana zaključen s obzirom na taj radni odnos ne može davalac stana na korišćenje otkazati članu porodičnog domaćinstva na koga je prešlo stanarsko pravo.

(6) Izuzetno, davalac stana na korišćenje može u slučaju iz stava 5. ovog člana otkazati ugovor o korišćenju stana članu porodičnog domaćinstva na koga je prešlo stanarsko pravo, samo radi davanja tog stana na korišćenje drugom licu koje je u radnom odnosu s davaocem stana na korišćenje, i to samo iz razloga što je taj stan zbog blizine radnom mestu tog lica podesan za njegovo stanovanje.

(7) Presuda o usvajanju otkaza ugovora o korišćenju stana datog po stavu 5. ovog člana ne može se doneti pre nego što se utvrdi da je davalac stana na korišćenje obezbedio članovima porodičnog domaćinstva umrlog nosioca stanarskog prava drugi odgovarajući stan u istom mestu i položio iznos potreban za troškove preseljenja.

(8) Ugovor o korišćenju stana zaključen s obzirom na radni odnos nosioca stanarskog prava s davaocem stana na korišćenje ne može se otkazati nosiocu stanarskog prava iz razloga što je taj radni odnos prestao usled njegovog penzionisanja.

član 135.

(1) Ako je korišćenje stana vezano za vršenje određene službene funkcije (član 53), otkaz ugovora o korišćenju stana može se dati i kad nosiocu stanarskog prava prestane ta funkcija iz ma kog razloga.

(2) U slučajevima iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava odnosno članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbediće se, prilikom iseljenja, nužni smeštaj.

(3) Ako je otkaz ugovora o korišćenju stana dat zbog penzionisanja ili smrti nosioca stanarskog prava, prinudno iseljenje može se izvršiti tek pošto tražilac izvršenja obezbedi nosiocu stanarskog prava odnosno članovima njegovog porodičnog domaćinstva stan koji zadovoljava najnužnije uslove stanovanja.

član 136.

(1) Otkaz ugovora o korišćenju stana po odredbama čl. 134. i 135. ovog zakona daje davalac stana na korišćenje.

(2) Ako je davalac stana na korišćenje državni organ ili ustanova koja nema svojstvo pravnog lica, otkaz daje taj

organ odnosno ustanova u ime političko-teritorijalne jedinice.

član 137.

(1) Lica koja su u radnom odnosu sa domaćim privrednim organizacijama, državnim organima, ustanovama ili društvenim organizacijama, i u tom svojstvu odlaze na rad ili službu u inostranstvo, lica koja odlaze u inostranstvo na rad kao stručnjaci uz saglasnost nadležnog državnog organa, kao i lica koja odlaze u inostranstvo radi školovanja, specijalizacije, davanja umetničkih priredbi, priređivanja izložbi, lečenja i tome slično, zadržavaju svoje stanarsko pravo za vreme te odsutnosti.

(2) Odredba stava 1. ovog člana primenjuje se i kad ta lica u istu svrhu odlaze privremeno u drugo mesto u zemlji.

(3) U slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana nosilac stanarskog prava može ceo stan ili deo stana dati na korišćenje drugom licu kao podstanaru, ali samo ako je prethodno ponudio davaocu stana na korišćenje da on odredi podstanara, pa davalac stana na korišćenje nije to uradio.

član 138.

(1) Lice koje stupa u radni odnos može pri sklapanju ugovora o radu dati pismenu izjavu da će se iseliti iz stana koji mu se daje na korišćenje, čim mu iz ma kog razloga prestane radni odnos povodom čijeg zasnivanja mu je stan dat na korišćenje.

(2) Izjava data po stavu 1. ovog člana prestaje važiti ako je njen davalac kao nosilac stanarskog prava koristio stan ili stanove 10 godina ili kraće ugovoreno vreme (član 134. stav 4).

(3) Otkaz ugovora o korišćenju stana na osnovu izjave date po stavu 1 ovog člana može dati davalac stana na korišćenje najkasnije na tri meseca posle prestanka radnog odnosa nosioca stanarskog prava.

(4) Licu kome je otkazan ugovor o korišćenju stana na osnovu izjave date po stavu 1. ovog člana, obezbediće davalac stana na korišćenje, prilikom iseljenja, nužni smeštaj.

član 139.

(1) Otkaz ugovora o korišćenju stana daje se nosiocu stanarskog prava tužbom, koja se podnosi sreskom sudu.

(2) Sporovi po tužbi za otkaz ugovora o korišćenju stana smatraju se hitnim.

član 140.

(1) Presuda kojom se usvaja otkaz ugovora o korišćenju stana ne može se prinudno izvršiti dok ne protekne rok koji sud odredi za dobrovoljno izvršenje presude, a koji ne može biti kraći od 15 ni duži od 30 dana od dana dostave presude nosiocu stanarskog prava.

(2) Presuda kojom se nosiocu stanarskog prava nalaže iseljenje ne može se prinudno izvršiti pre nego što mu se obezbedi odgovarajući stan, ako po odredbama ovog zakona ima pravo na takav stan.

(3) Kad je odredbama ovog zakona predviđeno da će se nosiocu stanarskog prava koji se iseljava obezbediti nužni smeštaj, nužni smeštaj obezbeđuje prilikom prinudnog izvršenja otkazivalac stana, a ako on to ne može učiniti, nužni smeštaj dužan je obezbediti stambeni organ opštinskog narodnog odbora.

član 141.

(1) Ugovor o korišćenju stana prestaje ako se zgrada u kojoj je stan mora rušiti na osnovu rešenja nadležnog organa, ili se na osnovu takvog rešenja ima izvršiti iseljenje iz stana zato što stan ne odgovara higijenskim uslovima.

(2) U slučajevima iz stava 1. ovog člana ne daje se nosiocu stanarskog prava otkaz ugovora o korišćenju stana, a iseljenje korisnika stana vrši se na osnovu rešenja stambenog organa opštinskog narodnog odbora.

(3) Ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, iseljenje korisnika stana iz razloga navedenih u stavu 1 ovog člana može se izvršiti tek pošto mu se obezbedi drugi stan, koji bitno ne pogoršava njegove uslove stanovanja.

član 142.

(1) Nosilac stanarskog prava može ugovor o korišćenju stana otkazati uvek, ne navodeći razlog za otkaz

ugovora.

(2) Nosioc stanarskog prava otkazuje ugovor pismeno, vansudskim putem.

(3) Otkaz se podnosi kućnom savetu odnosno sopstveniku porodične stambene zgrade ili sopstveniku stana.

(4) Kućni savet obavestiće o otkazu bez odlaganja davaoca stana na korišćenje.

član 143.

(1) Da bi otkaz nosioca stanarskog prava bio punovažan, između dana podnošenja otkaza i dana za koji je otkaz učinjen mora proteći vreme određeno ugovorom (otkazni rok).

(2) Ako ugovorom nije određen otkazni rok, on iznosi 30 dana.

član 144.

(1) Nosioc stanarskog prava može povući svoj otkaz ugovora o korišćenju stana sve dok davalac stana na korišćenje ne donese rešenje kojim se taj stan daje na korišćenje drugom licu.

(2) Nosioc stanarskog prava odgovoran je za štetu koju je drugom naneo povlačenjem otkaza.

član 145.

(1) Obaveza nosioca stanarskog prava da se iz stana iseli odnosi se i na ostale stanare toga stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Ako je nosiocu stanarskog prava zbog zasnivanja trajnog radnog odnosa ili zbog premeštaja dat na korišćenje stan u drugom mestu, članovi njegove uže porodice ili njegovi roditelji koji su jednu godinu pre njegovog iseljenja živeli s njim u zajedničkom domaćinstvu, zadržavaju stanarsko pravo na ranijem stanu.

(3) Ako u slučaju iz stava 2. ovog člana stan usled iseljenja nosioca stanarskog prava ostaje neracionalno iskorišćen, davalac stana na korišćenje može zahtevati prinudno iseljenje članova njegove uže porodice odnosno roditelja, ako im obezbedi odgovarajući stan koji u pogledu veličine zadovoljava njihove potrebe.

član 146.

Protiv drugostepene presude u parnici povodom otkaza ugovora o korišćenju stana može se izjaviti revizija, bez obzira na vrednost spora a pod uslovima predviđenim za reviziju u drugim parnicama.

član 147.

(1) Kao odgovarajući stan 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 imao useliti.

(2) Kao nužni smeštaj smatra se prostorija koja obezbeđuje stanare od elementarnih nepogoda i njihovo pokućstvo od oštećenja.

Glava III

PODSTANARSKI ODNOSI

član 148.

(1) Podstanarski odnos zasniva se ugovorom između nosioca stanarskog prava i podstanara.

(2) Ugovor se može zaključiti na neodređeno vreme ili na određeno vreme.

član 149.

(1) Ako se ugovorom o podstanarskom odnosu zasnivaju prava i dužnosti kojima se menjaju odredbe ove glave koje se mogu izmeniti voljom stranaka, takav ugovor se mora zaključiti u pismenom obliku.

(2) Ugovor iz stava 1. ovog člana koji nije zaključen u pismenom obliku, nema pravno dejstvo.

član 150.

(1) Podstanar ima pravo stambene prostorije određene ugovorom o podstanarskom odnosu koristiti u granicama i na način koji su predviđeni tim ugovorom.

(2) Podstanar ima pravo da bira organe društvenog upravljanja zgrade kao i pravo da bude biran u te organe.

(3) Podstanar ne može dati drugome na korišćenje ni u celini ni delimično stambene prostorije koje koristi na osnovu ugovora o podstanarskom odnosu, ako tim ugovorom nije drukčije određeno.

član 151.

Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, donosi propis o visini naknade koju podstanar plaća nosiocu stanarskog prava za stambeni prostor koji koristi kao podstanar.

član 152.

(1) Pored naknade za stambeni prostor, podstanar plaća nosiocu stanarskog prava, ako je to ugovorom određeno, i posebnu naknadu za utrošak električne energije i vode i za usluge koje korisnik stana čini podstanaru, kao i za korišćenje nameštaja - ako nameštaj koristi.

(2) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, donosi propis o najvišim iznosima naknade za usluge i za korišćenje nameštaja koje podstanar plaća po odredbi stava 1. ovog člana.

član 153.

(1) Nosilac stanarskog prava može se u vidu zanimanja baviti davanjem stambenih prostorija na korišćenje podstanarima samo na osnovu dozvole stambenog organa opštinskog narodnog odbora.

(2) Pre donošenja rešenja kojim daje ili uskraćuje dozvolu iz stava 1. ovog člana, stambeni organ opštinskog narodnog odbora zatražiće mišljenje kućnog saveta.

(3) Bavljenje u vidu zanimanja davanjem stambenih prostorija na korišćenje podstanarima postoji kad nosilac stanarskog prava daje stambene prostorije na korišćenje većem broju podstanara.

(4) Nosilac stanarskog prava koji se u vidu zanimanja bavi davanjem stambenih prostorija na korišćenje podstanarima, plaća povišenu stanarinu.

(5) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, donosi propis o tome pod kojim se uslovima davanje stambenih prostorija na korišćenje podstanarima smatra zanimanjem, koliko se podstanara najviše može držati prema stambenom prostoru, kao i tarifu povišene stanarine iz stava 4. ovog člana.

član 154.

Odredbe ovog zakona o obavezama nosioca stanarskog prava odnose se i na obaveze podstanara prema nosiocu stanarskog prava.

član 155.

Nosilac stanarskog prava dužan je održavati stambene prostorije koje koristi podstanar, u stanju koje obezbeđuje njihovu redovnu upotrebu.

član 156.

(1) Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na neodređeno vreme, prestaje na osnovu otkaza.

(2) Ugovor iz stava 1. ovog člana može svaka ugovorna strana otkazati ne navodeći razlog otkaza.

član 157.

(1) Da bi otkaz ugovora o podstanarskom odnosu bio punovažan, mora se saopštiti drugoj strani u roku određenom ugovorom ili ovim zakonom (otkazni rok).

(2) Otkazni rok računa se od dana saopštenja otkaza do dana koji je u otkazu označen kao dan prestanka ugovora.

(3) U otkazu se kao dan prestanka ugovora može označiti samo poslednji dan u mesecu.

član 158.

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

(2) Opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća, može doneti propis o dužini otkaznog roka za ugovore o podstanarskom odnosu zaključene na neodređeno vreme, s tim da taj rok može iznositi najviše tri meseca.

član 159.

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

(2) Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na neodređeno vreme smatra se prečutno obnovljenim na neodređeno vreme, ako podstanar i posle vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavi korišćenje stambene prostorije, a nosilac stanarskog prava se tome ne protivi.

član 160.

(1) 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 kojima se po članu 130 ovog zakona može nosiocu stanarskog prava otkazati ugovor o korišćenju stana, kao i u slučajevima ugovorom predviđenim.

(2) Ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na određeno vreme može podstanar otkazati nosiocu stanarskog prava pre isteka vremena na koje je ugovor zaključen, ako nosilac stanarskog prava ne izvršava prema podstanaru obaveze koje proističu iz ugovora o podstanarskom odnosu ili iz zakona, ako podstanar stupi u radni odnos u drugom mestu i u slučajevima predviđenim ugovorom o podstanarskom odnosu.

član 161.

Otkaz ugovora o podstanarskom odnosu zaključenog na neodređeno vreme daje se drugoj strani neposredno, usmeno ili pismeno preko pošte ili preko suda.

član 162.

Pravo podstanara da koristi stambene prostorije na osnovu ugovora o podstanarskom odnosu, prestaje i prestankom prava nosioca stanarskog prava da koristi stan u kome se te prostorije nalaze.

Glava IV

PRAVO SOPSTVENIKA PORODIČNE STAMBENE ZGRADE NA USELJENJE I ZAMENU STANA

član 163.

(1) Sopstvenik porodične stambene zgrade ima pravo da se useli u prazan stan u svojoj zgradi.

(2) Ovo pravo sopstvenik ima bez obzira da li koristi stan u toj ili u nekoj drugoj zgradi, kao i bez obzira da li će stan njegovim stanovanjem biti racionalno iskorišćen.

(3) Pravo useljenja sopstveniku ne pripada ako u prazan stan treba da se useli drugi nosilac stanarskog prava na osnovu ugovora o zameni stanova sa ranijim nosiocem stanarskog prava tog stana.

član 164.

(1) Suvlasnik porodične stambene zgrade ima pravo useljenja u prazan stan samo ako njegov idealni deo u zgradi u kojoj se taj stan nalazi preračunat u stambenu površinu, ne iznosi manje od stambene površine stana u koji se namerava useliti.

(2) Ako više suvlasnika istovremeno nameravaju da se usele u prazan stan u suvlasničkoj zgradi, stambeni organ

opštinskog narodnog odbora odrediće koji se od suvlasnika može useliti u stan.

(3) Pri donošenju rešenja po stavu 2. ovog člana, stambeni organ ceniće opravdanost razloga za useljenje pojedinih suvlasnika, pri čemu će voditi računa naročito o potrebama pojedinih suvlasnika za useljenje u stan u suvlasničkoj zgradi, o veličini suvlasničkih delova i broju članova porodičnog domaćinstva pojedinih suvlasnika.

član 165.

(1) Sopstvenik porodične stambene zgrade ima pravo stan koji koristi u svojoj ili drugoj zgradi, zameniti za drugi stan u svojoj zgradi.

(2) Sopstvenik ima na to pravo samo ako nosiocu stanarskog prava ponudi u zamenu drugi odgovarajući stan (član 147. stav 1).

(3) Pravo na zamenu ima sopstvenik i ako stan koji dobiva u zamenu ne bi bio njegovim useljenjem racionalno iskorišćen.

(4) Sopstvenik ima pravo po odredbama st. 1. do 3. ovog člana izvršiti zamenu stana i radi useljenja svog punoletnog deteta ili roditelja.

član 166.

(1) Ako više suvlasnika porodične stambene zgrade zahtevaju zamenu svojih stanova za isti stan, pravo na zamenu za taj stan ima suvlasnik za koga stambeni organ opštinskog narodnog odbora utvrdi da su njegovi razlozi za zamenu opravdaniji.

(2) Suvlasnik ima pravo na zamenu stana samo ako njegov idealni deo u zgradi u kojoj se nalazi stan u koji se namerava useliti, preračunat u stambenu površinu, ne iznosi manje od stambene površine stana u koji se namerava useliti, kao i ako zbir svih suvlasničkih delova nije manji od te površine, a svi suvlasnici se saglase o tome koji će se od njih koristiti pravom na zamenu.

član 167.

(1) Ako nosilac stanarskog prava ne pristane na zamenu sopstvenik porodične stambene zgrade može svoje pravo na zamenu ostvariti tužbom, za koju je nadležan sreski sud.

(2) činjenicu da li stan koji sopstvenik daje nosiocu stanarskog prava u zamenu, odgovara stanu nosioca stanarskog prava, utvrđuje sud, ako je ta činjenica sporna, u parničnom postupku.

(3) Protiv drugostepene presude u parnici radi zamene stana može se izjaviti revizija, bez obzira na vrednost spora, a pod uslovima predviđenim za reviziju u drugim parnicama.

član 168.

(1) Sopstvenik porodične stambene zgrade na čiji se zahtev vrši zamena stanova, snosi i troškove preseljenja nosioca stanarskog prava.

(2) Sopstvenik je dužan, na zahtev nosioca stanarskog prava, iznos tih troškova položiti pre preseljenja kod stambenog organa narodnog odbora opštine na čijem području se nalazi stan koji sopstvenik zgrade dobiva u zamenu.

(3) Visinu iznosa troškova određuje sreski sud u vanparničnom postupku, ako se stranke nisu o tome sporazumele.

član 169.

Pravo na useljenje i pravo na zamenu stana koja pripadaju sopstveniku porodične stambene zgrade, pripadaju i sopstveniku stana kao posebnog dela zgrade.

DEO SEDMI

KAZNENE ODREDBE

član 170.

Novčanom kaznom do 100.000 dinara kazniće se za prekršaj:

- 1) lice koje se useli u stan bez prethodnog rešenja o davanju stana na korišćenje, ako je donošenje takvog rešenja određeno ovim zakonom,
- 2) lice koje se u vidu zanimanja neovlašćeno bavi posredovanjem pri zaključivanju ugovora o zameni stanova ili ugovora o podstanarskom odnosu.

član 171.

Novčanom kaznom do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj:

- 1) lice koje se useli u stan bez prethodnog zaključenja ugovora o korišćenju tog stana, ako je zaključenje takvog ugovora određeno ovim zakonom,
- 2) sopstvenik porodične stambene zgrade ako određeni deo stanarine za održavanje zgrade ne uplati na poseban tekući račun kod banke kad je to propisano,
- 3) davalac stana na korišćenje koji ugovori ili naplati na ime stanarine iznos viši od onoga na koji ima pravo po odredbama ovog zakona, kao i nosilac stanarskog prava koji ugovori sa podstanarom ili naplati od podstanara za stambene prostorije date na korišćenje ili za učinjene usluge iznos viši nego što je propisano,
- 4) lice koje se bez dozvole nadležnog organa bavi u vidu zanimanja davanjem stambenih prostorija podstanarima na korišćenje,
- 5) lice koje blagovremeno ne prijavi stambenom organu opštinskog narodnog odbora da koristi više od jednog stana.

član 172.

Postupak po prekršajima iz čl. 170. i 171. ovog zakona vodi opštinski sudija za prekršaje po odredbama Osnovnog zakona o prekršajima.

DEO OSMI

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Glava I

PRIMENA PROPISA

član 173.

(1) Ako je pokrenut upravni postupak po Uredbi o upravljanju stambenim zgradama, a do dana stupanja na snagu ovog zakona nije doneto prvostepeno rešenje, ili je rešenje bilo doneto ali je pre toga dana bilo poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu, postupak će se nastaviti po procesnim i materijalnopравnim odredbama ovog zakona.

(2) Ako je protiv rešenja donetog po Uredbi o upravljanju stambenim zgradama izjavljena žalba posle stupanja na snagu ovog zakona, 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 te uredbe.

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

član 174.

(1) Porodične stambene zgrade koje su pravosnažnim rešenjem donetim po Uredbi o upravljanju stambenim zgradama, stavljene pod društveno upravljanje, izuzimaju se od društvenog upravljanja danom stupanja na snagu ovog zakona, ako po odredbama ovog zakona njima ne upravljaju organi društvenog upravljanja.

(2) Propisom narodne republike mogu se regulisati pitanja iz oblasti likvidacije odnosa koji nastaju izuzimanjem zgrada od društvenog upravljanja u smislu stava 1. ovog člana.

član 175.

(1) Na zgradu koja je bez posebnog rešenja uključena u stambenu zajednicu, za koju je obrazovan organ društvenog upravljanja po Uredbi o upravljanju stambenim zgradama, primenjuju se sve odredbe te uredbe od dana njenog stupanja na snagu, kao da je rešenje doneto.

(2) Sopstvenik zgrade iz stava 1. ovog člana može u roku od 3 meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona zahtevati da se zgrada izuzme od društvenog upravljanja ako smatra da ona po odredbama ovog zakona ne bi bila pod društvenim upravljanjem.

(3) Društveno upravljanje zgradom koja bude izuzeta u smislu stava 2. ovog člana, prestaje danom pravosnažnosti rešenja kojim se zgrada izuzima od društvenog upravljanja.

član 176.

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

član 177.

(1) Licu koje se na dan stupanja na snagu ovog zakona zatekne kao podstanar može se otkaz podstanarskog odnosa dati samo u slučajevima i pod uslovima koji su ovim zakonom određeni za davanje otkaza ugovora o korišćenju stana nosiocu stanarskog prava:

1) ako stambenu prostoriju koristi samo ili s jednim ili više članova svog domaćinstva na osnovu akta stambenog organa, ili

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

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

(2) Neizvršene presude i drugi izvršni naslovi koji su protivni odredbama stava 1. ovog člana, ne mogu se izvršiti.

(3) Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se ako je podstanar koristio stambenu prostoriju sa nameštajem nosioca stanarskog prava.

(4) Pravo podstanara iz stava 1. ovog člana koji koristi stambene prostorije u stanovima iz čl. 53. i 54. ovog zakona prestaje kad prestane pravo nosioca stanarskog prava na tim stanovima.

(5) Protiv drugostepene presude u parnicama povodom otkaza podstanarskog odnosa iz stava 1. ovog člana može se izjaviti revizija bez obzira na vrednost spora, a pod uslovima predviđenim za reviziju u drugim parnicama.

(6) Na podstanara iz stava 1 ovog člana primenjuju se odredbe člana 145. stav 2. ovog zakona.

(7) Ako nije donet propis iz člana 151. ovog zakona, naknadu koju lice iz stava 1. ovog člana plaća za korišćenje stambenog prostora utvrđuje stambeni organ opštinskog narodnog odbora shodno članu 185. ovog zakona.

član 178.

(1) Lice koje na dan stupanja na snagu ovog zakona koristi stan namenjen za nastojnika zgrade, a nije nastojnik zgrade, dužno je iseliti se iz tog stana.

(2) Ako se takvo lice uselilo u stan namenjen za nastojnika zgrade zakonitim putem, ono se ne može iseliti pre nego što mu bude obezbeđen drugi odgovarajući stan.

(3) U ostalim slučajevima takvom licu će se prilikom iseljenja obezbediti nužni smeštaj.

- (4) Rešenje o iseljenju donosi stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
(5) Odredbe st. 1. do 4. ovog člana odnose se i na sustanare koji koriste stan nastojnika zgrade.

član 179.

Stanovi koji se na dan stupanja na snagu ovog zakona koriste kao poslovne prostorije, mogu se, kad ostanu prazni, dati na korišćenje samo kao stanovi.

Glava II

SUSTANARSKI ODNOSI

član 180.

Sustanarski odnosi koji postoje na dan stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi.

član 181.

Sustanar je nosilac stanarskog prava u pogledu onih stambenih prostorija koje koristi kao sustanar.

član 182.

Po stupanju na snagu ovog zakona prazan stan može se dati na korišćenje samo jednom nosiocu stanarskog prava.

član 183.

(1) Korisnik stambene zgrade odnosno stana kao posebnog dela zgrade i sopstvenik porodične stambene zgrade odnosno stana kao posebnog dela zgrade u kojima postoje sustanarski odnosi, mogu, u skladu sa građevinskim propisima, vršiti prepravke u stanu u cilju izdvajanja sustanarskih delova stana.

(2) Vršanju prepravki u stanu stanari se ne mogu protiviti, ako se tim prepravkama ne pogoršavaju uslovi njihovog stanovanja.

član 184.

(1) Ako se jedan sustanar iseli, prostorije koje je on koristio ne mogu se dati na korišćenje novom sustanaru.

(2) U tom slučaju drugi sustanar dobiva na korišćenje i stambene prostorije koje su ostale prazne.

(3) Ako stan ne bi bio racionalno iskorišćen davanjem ispražnjenog dela na korišćenje drugom sustanaru, davalac stana na korišćenje može tom sustanaru otkazati ugovor o korišćenju stana, ako mu obezbedi drugi stan koji odgovara delu stana koji je koristio kao sustanar.

(4) Kad posle iseljenja jednog sustanara ostanu u stanu dva ili više sustanara, ovi sustanari imaju pravo da sporazumno odrede koji će od njih ispražnjene prostorije koristiti.

(5) Ako se sustanari ne sporazumeju u smislu stava 4. ovog člana, stambeni organ opštinskog narodnog odbora doneće rešenje da se ispražnjene prostorije ustupaju jednom od sustanara ili da se na određeni način raspodeljuju između svih ili nekih sustanara, vodeći pri tom računa o stambenim potrebama pojedinih sustanara.

(6) Ako je jedan od sustanara sopstvenik porodične stambene zgrade ili sopstvenik stana, stambeni organ opštinskog narodnog odbora ustupiće njemu na njegov zahtev, prostorije koje su ostale ispražnjene iseljenjem sustanara.

(7) Odredbe ovog člana se do isteka 1965. godine neće primenjivati na one delove stana koje na dan stupanja na snagu ovog zakona koriste kao sustanari vojna lica, i koji kao takvi čine sastavni deo vojnog stambenog fonda, ali davanjem na korišćenje ispražnjenih prostorija novom sustanaru ne smeju se znatnije pogoršati uslovi stanovanja ostalih sustanara.

član 185.

- (1) Sustanar plaća stanarinu prema stambenoj površini koju odvojeno koristi.
- (2) Stanarinu za stambene prostorije koje koristi zajednički sa ostalim sustanarima, sustanar plaća srazmerno broju stanara koji zajedno s njim koriste te prostorije prema ukupnom broju lica koja koriste te zajedničke prostorije.
- (3) Prilikom određivanja delova ukupnog iznosa stanarine koje će plaćati pojedini sustanari, stambeni organ opštinskog narodnog odbora uzeće u obzir i razliku koja između pojedinih sustanara postoji u pogledu korišćenja pomoćnih prostorija (kupaćilo, kuhinja, prostorija za ostavu i sl.).
- (4) U slučaju iz stava 3. ovog člana, nadležni organ smanjiće na zahtev sustanara koji ne koristi sve pomoćne prostorije, deo stanarine koji plaća taj sustanar, a na teret sustanara koji te prostorije koristi.

član 186.

- (1) Sustanar ima pravo sa drugim licem izvršiti zamenu stambenih prostorija koje koristi kao sustanar.
- (2) Ugovor o zameni odobrava stambeni organ opštinskog narodnog odbora, po prethodnom saslušanju ostalih sustanara.
- (3) Organ iz stava 2. ovog člana može odbiti zahtev za odobrenje ugovora o zameni samo ako se drugi sustanar protivi zameni iz razloga što bi se njegovi uslovi stanovanja znatno pogoršali s obzirom na broj lica koja na osnovu zamene treba da se usele, ili s obzirom na druge okolnosti, ili ako koje od lica koja treba da se usele boluju od hronične zarazne bolesti.

član 187.

- (1) Sustanar ne može bez pristanka drugih sustanara dati na korišćenje podstanaru prostorije u svom delu stana odnosno ne može u taj deo stana uzeti drugo lice osim braćnog druga ili lica koje je po zakonu dužan izdržavati.
- (2) Ako sustanar primi u svoj deo stana podstanara ili drugo lice protivno odredbama stava 1 ovog člana, drugi sustanar može, u roku od 30 dana od dana saznanja za njihovo useljenje tražiti da stambeni organ opštinskog narodnog odbora donese rešenje o njihovom iseljenju.

član 188.

- (1) Sustanar može zahtevati da se iz stana iseli drugi sustanar koji ga ometa u mirnom korišćenju stana.
- (2) Iseljenje sustanara po stavu 1. ovog člana može se zahtevati pod uslovima koji su ovim zakonom određeni za otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga što nosilac stanarskog prava ometa drugog nosioca stanarskog prava u mirnom korišćenju stana.

član 189.

- (1) Sve sporove između sustanara koji proističu iz sustanarskog odnosa, osim spora po tužbi za iseljenje sustanara, rešava u upravnom postupku stambeni organ opštinskog narodnog odbora.
- (2) Sporove između sustanara po tužbi za iseljenje sustanara rešava sreski sud.

Glava III

VIŠAK STAMBENOG PROSTORA

član 190.

- (1) U cilju racionalnog iskorišćavanja stanova opštinski narodni odbor, na sednicama oba veća može izuzetno, kad za to zbog oskudice stambenog prostora postoji neophodna potreba doneti propis kojim će regulisati posebne obaveze nosilaca stanarskog prava koji koriste više prostorija nego što je to potrebno da bi se stan smatrao racionalno iskorišćenim.
- (2) Tim propisom opštinski narodni odbor odrediće i šta se smatra racionalno iskorišćenim stanom, vodeći pri tom prvenstveno računa o broju soba i stambenoj površini koja otpada na jedan ležaj u stanu a zatim uzimajući

u obzir i uzrast, srodničke odnose, zdravstveno stanje i zanimanje lica koja koriste stan, kao i druge okolnosti koje su od uticaja na ocenjivanje tog pitanja.

(3) Posebne obaveze mogu se predvideti za one nosioce stanarskog prava koji koriste veći broj stambenih prostorija nego što je potrebno da bi se stambeni prostor, u smislu propisa iz stava 2. ovog člana, smatrao racionalno iskorišćenim (višak stambenog prostora).

član 191.

Propisom iz člana 190. ovog zakona opštinski narodni odbor može odrediti da će u slučaju viška stambenog prostora stambeni organ opštinskog narodnog odbora doneti rešenje kojim će se nosiocu stanarskog prava ostaviti rok da davanjem tog viška na korišćenje podstanaru ili na drugi način postigne da stambeni prostor bude racionalno iskorišćen, a da je nosilac stanarskog prava koji po tom rešenju stambenog organa ne postupi dužan plaćati povišenu stanarinu za taj višak prema posebnoj tarifi.

član 192.

Propisi opštinskog narodnog odbora o višku stambenog prostora neće se primenjivati na stan u porodičnoj stambenoj zgradi u građanskoj svojini odnosno na stan kao poseban deo zgrade koji koristi sopstvenik.

Glava IV

PROPISI NARODNIH ODBORA

član 193.

(1) Stambeni organi opštinskih narodnih odbora doneće u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona rešenje o tome koja lica mogu koristiti i stan u drugom mestu na osnovu člana 25. ovog zakona, kao i o tome koje se prostorije na području opštine sezonski ili povremeno koriste samo za odmor ili oporavak u smislu člana 26. ovog zakona.

(2) Ako je opštinski narodni odbor dao pojedine stanove da se kao sezonski stanovi koriste samo za odmor ili oporavak, on rešenje o tome ne može izmeniti na osnovu odredbe stava 1. ovog člana.

Glava V

ZAVRŠNE ODREDBE

član 194.

Ovlašćuju se narodne republike da donesu bliže propise za primenjivanje ovog zakona.

član 195.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje važiti Uredba o upravljanju stambenim zgradama, kao i drugi propisi koji su doneti na osnovu te uredbe ili su u suprotnosti sa odredbama ovog zakona.

član 196.

Do donošenja republičkih propisa na osnovu člana 4. stav 4. Opšteg zakona o uređivanju i korišćenju gradskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", br. 12/62) kao osnovica za utvrđivanje amortizacije u stanarini, uzimaće se troškovi propisani Pravilnikom o troškovima izgradnje koji sačinjavaju vrednost stambene zgrade i o načinu raspoređivanja tih troškova na pojedine stanove ("Službeni list FNRJ", br. 52/59).

član 197.

Propisi opštinskog narodnog odbora koji se odnose na određivanje stanarine po Zakonu o izmenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list FNRJ" br. 12/62) ne mogu stupiti na snagu pre 1. januara 1963. godine.