

privredno  
pravni  
priručnik

ČASOPIS ZA PRIVREDNO-FINANSIJSKA  
I RADNO PRAVNA PITANJA

BROJ

9 - 10

OTKUP STANOVA  
ZAKON O STANOVANJU  
I NJEGOVA PRIMENA  
U PRAKSI

SEPTEMBAR - OKTOBAR 1992  
GODINA XXX  
BEOGRAD

UDK 347.7 (0.5) YU ISSN 0032-9002

# PALADIN i ...

"PALADIN i ..." mešovito preduzeće za trgovinu, marketing i štampu D.O.O. od ove godine se pojavljuje i kao izdavač časopisa "Privredno pravni priručnik".

Takođe vrši sledeće usluge:

- \* priprema za štampu - kompjuterski fotoslog;
- \* dorada papira;
- \* spiralni povez kataloga, kalendara, blokova i svezaka;
- \* prodaja grafičkog materijala firme "3M" (offset ploče, grafički filmovi, hemikalije, diskete, audio i video trake) i papira za štampu, iz uvoza;
- \* prodaja rezervnih delova za grafičke mašine.

"PALADIN i ..."

Čika Ljubina 16  
11000 Beograd  
Yugoslavija

tel. 011/637-673, 636-609  
fax 011/636-315

broj žiro računa  
60801-603-35699

*7. srp 2069*

Septembar-Oktobar  
9-10  
Beograd, god. XXX



# **PRIVREDNO PRAVNI PRIRUČNIK**

# **PRIVREDNO PRAVNI PRIRUČNIK**

---

Časopis za privredno-finansijska i radno-pravna pitanja

---

*Članovi Redakcionog odbora:*

Prof. dr Jankovec Ivica,  
prof. dr Kašanin Ratimir, Kukoljac Vojislav,  
Paladin Nenad dipl. inž., Srećković Nedeljko,  
Todorović Vladimir, prof. dr Vasiljević Mirko,

*Glavni i odgovorni urednik*

Prof. dr Vasiljević Mirko

*Urednik*

Đekić Dragoslav

*Izdavač*

"PALADIN i ..." mešovito preduzeće za  
trgovinu, marketing i štampu D.O.O.

---

**Rukopise slati na adresu:**

"PALADIN i..." D.O.O.  
11001 Beograd, Čika Ljubina 16/I  
Telefoni: 636-609, 637-673  
Fax: 636-315

---

**Pretplata:**

Za 1992. godinu (12 brojeva)  
iznosi 5.760,00 dinara. Pretplata se  
uplaćuje na žiro račun "PALADIN i..."  
broj 60801-603-35699  
Izlazi svakog meseca  
Za nove pretplatnike pretplata iznosi 12.000,00

---

**Štampa:**

GIP "Slobodan Jović" Beograd

---

**Fotoslog:**

"PALADIN i ..."

## *PPREDGOVOR*

U koncipiranju sadržaja ovog tematskog broja, koji istovremeno treba da posluži i kao instruktivo-informativna i teoretsko pravna potka, za raspravu na Savezovanju o "Zakon o stanovanju i njegovoj primeni u praksi", koje organizuje ovaj časopis, Agencija "Alka" i Društvo za pravne nake i praksu, 15 i 16. septembra 1992. godine u Beogradu, Hotel "Haytt Regency" postavilo se dva zadatka.

Prvi, odbir tema i pitanja za koja postoji najveći interes, i drugi, iznalaženje i izbor najstručnijih obradjivača (autora).

Odabrane teme i pitanja, koja se objavljuju kao štivo ove knjige, smatramo odgovarajućim i prikladnim, jer obuhvataju sva bitna pitanja uređivanja odnosa u stambenoj oblasti i daju odgovore na veliki broj ključnih pitanja, koja se u praksi postavljaju, i istovremeno ukazuju na mnoge nedostatke i neadekvatna rešenja ove zakonske regulative.

Kod izbora autora tema, u stručnom ambijentu u kome se nalazimo, u kome se stalno ispoljava raskorak i nerazumevanje teoretičara i praktičara i malo sluha za obostrano sažimanje, teško je bilo naći pravo rešenje.

Autori iz reda državnog resornog organa nisu odgovarali za ovu svrhu, jer su oni iskazali ono što su znali u zakonskim i podzakonskim aktima i njihovo tumačenje propisa bilo bi protivno sintagmi. "Svaki propis, sam po sebi, mora da bude jasan i primerljiv, te mu tumač nije potreban."

Kako je "Zakonu o stanovanju", ipak potreban tumač, i to na odgovarajućem stručnom nivou, opredelili smo se za autore koji po našoj oceni najbolje zato odgovaraju.

Obradu teme "Nova rešenja za uređenje odnosa u stambenoj oblasti i odnos ovog zakona sa drugim zakonima (gradjevinsko zemljište, eksproprijacija i porези)", poverena je Dragomiru Nikoliću, vrsnom poznavaocu stambene problematike i autoru zakona koji prethodi novom zakonu o stanovanju.

*Docent Pranog fakulteta dr Dragomir Hiber, za obradu teme "Zakup stanova", učinio nam se najboljim, jer je ovaj institut briljantno obradio u svojoj doktorskoj disertaciji.*

*Dr Koviljka Romanić, koja u svojim napisima ispoljava usku povezanost prakse i teorije, prihvatile se obrade teme "Korišćenje stanova u svojini gradjana po osnovu stanarskog prava".*

*"Režim sudske i druge zaštite", kad je u pitanju primena Zakona stanovanju, obradjuje Dušan Stamenković, sudija Vrhovnog suda Srbije, istaknuti pravni publičista i vrstan stručnjak ove problematike. Pouke o mogućim povredama ovog zakona, sporne situacije, i nadležnost sudskeih i upravnih organa su od neprocenjive koristi.*

*Za razumevanje stambene problematike nezaobilazno je poznavanje "Uknjižba stanova u zemljišne knjige" i "Održavanje stambenog fonda u mešovitoj svojini". Autori ovih priloga su Milan Perković, sudija II opštinskog suda (zemljišno-knjizični sud Beograda) i Dobrivoje Bajinović, stručnjak Poslovnog udruženja za održavanje poslovnog i stambenog prostora Srbije.*

*Najveću pažnju i interes iz štiva ove publikacije izaziva tekst "Otkup stanova", iz pera Katarine Lazarević i Aleksandre Kon, dipl. pravnice Agencije "ALKA". Stečena iskustva u zaključivaju ugovora o otkupu stana i primeri proračuna vrednosti stana, predstavljaju svojevrstan doprinos pravnika-specijalista za stambenu oblast za razrešavanje ove složene problematike.*

*Kao dodatak ovoj problematici nalazi se i saopštenje "Otkup stanova iz stambenog fonda JNA", mlade pravnice Mirjane Polić, čiji će tekst razjasniti mnoge insinuacije koje se pojavljuju u sredstvima javnog informisanja.*

*Vredno štivo ove publikacije svakako predstavlja deo "Pitanja-odgovori", koja izražavaju gledište i mišljenja njihovih obradjivača (Agencija "ALKA" i stručnjaka resornog ministarstva).*

*O uredjenju odnosa u stambenoj oblasti, može se razmišljati na razne načine i mogu se posmatrati njihovi različiti pojavnii oblici. Za ovu priliku najvažnije je razjašnjavanje odnosa stipulisanih u Zakonu. No, treba verovati, da je ovo poslednji Zakon, i da sledeći, treba da bude Zakon o ukidanju ovog Zakona.*

*Dragoslav Đekić*

---

## ČLANCI

---

Dragomir Nikolić<sup>1</sup>

UDK 351.778.54

# Zakon o stanovanju — Nova rešenja za uređivanje odnosa u stambenoj oblasti

## Rezime

*Nova rešenja za uređivanje odnosa u stambenoj oblasti svode se na tri trajna opredelenja: stanovi i stambene zgrade koriste se na osnovu prava svojine i po osnovu zakupa, o održavanju stanova i zgrada brinu se njihovi vlasnici, i zakupci stanova u državnoj i društvenoj svojini imaju pravo otkupa stana koji koriste, a vlasnici tih stanova su obavezni da ih prodaju zakupcima, ako to oni zahtevaju. Na ovaj način trajno se ukida stanarsko pravo.*

*Zamerka je autora što zakon nije do kraja razradio sve neophodne institutе, postupke i uslove za uspešnu promenu. To izaziva teškoće u praksi i verovatno potrebu, da se neka rešenja menjaju. Posebno je komplikovan sistem otkupa stanova, tako da zakonska rešenja ne stvaraju uslove za brz i efikasan otkup.*

*No treba verovati, da je ovo poslednji stambeni zakon, i sledeći treba da bude zakon o ukidanju ovog zakona.*

---

<sup>1</sup> Dragomir Nikolić, dipl. pravnik, Beograd.

## Uvod

Prethodni Zakon o stambenim odnosima (Sl.gl.SRS br.12/90 i 55/90) zasnivao se na još tada važećem Ustavu SFRJ iz 1974. godine, i Ustavnim amandmanima IX-XLVII na Ustav SR Srbije, u kojima je još egzistiralo stanarsko pravo na stanovima u društvenoj svojini, kojim se svakom gradjaninu garantovalo sticanje prava na korišćenje stana u društvenoj svojini i obavezivalo izdvajanjem iz ličnih dohodaka za stambenu izgradnju stanova u društvenoj svojini. Doduše, navedenim amandmanima na Ustav SR Srbije ukinuta je obaveza izdvajanja sredstava za društvenu stambenu izgradnju, što je bio prvi vrlo važan korak za korenitu promenu odnosa u stambenoj oblasti.

Ustavna proklamacija da će svako dobiti društveni stan bila je nerealna, pre svega sa materijalnog stanovišta, jer od ukupnog stambenog fonda u Republici od oko 3 miliona stanova svega je oko 1/4 u društvenoj svojini. Međutim, osim te materijalne nerealnosti mnogo teže posledice su nastale u imovinsko-pravnim i u međuljudskim odnosima, zbog raznih negativnih i nerešenih, konfliktnih odnosa, koji su opšte poznati, a sve kao posledica postojanja društvenih stanova sa stanarskim pravom, pa i sa uspostavljenim stanarskim pravom na jednom delu stanova u privatnoj svojini.

Kako se razvoj društva neminovno sve više i brže kretao ka uspostavljanju stvarnih vrednosnih kriterijuma, nadvladavaju tržišnih uslova privredivanja i prevladavanju tih principa življenja i stvaranja u svim oblastima ljudskog rada neminovno je bilo da se i čitava stambena problematika počinje da razrešava na tim osnovama. A to neminovno znači, ne samo ekonomsku transformaciju odnosa, već i nužno, svojinsku, imovinsku pa i, konačno, zakonodavno-pravnu, koja je morala stvarati legalni okvir za uredjivanje odnosa u stambenoj oblasti na novim osnovama.

Pri tome, dva su se osnovna problema postavila: prvi, kako koncipirati nove odnose, koja sistemska rešenja ponuditi; i drugi, kako postojeće odnose, bremenske, problemima i složenošću, transformisati na novoprojektovana rešenja.

Što se tiče rešenja prvog problema, ono je bilo relativno lako, jer se samo nametalo, jer jedino i postoji kao realno i objektivno. To je stan u privatnoj svojini ili zakup stana kod vlasnika stana. Izvan toga postoji samo kategorija socijalnih slučajeva, gde država ima svoju obavezu.

Međutim, kako na novo rešenje preći sa sadašnjih odnosa, razrešiti sve nagomilane probleme - to je ogroman zadatak, oko čijeg rešavanja se prepliću brojni interesi, privilegije, obaveze.

U nastajanju novih odnosa značajnu, vrlo važnu, moglo bi se reći pionirsку ulogu, odigrao je Zakon o stambenim odnosima donet 27. marta 1990. godine koji je sada donošenjem Zakona o stanovanju prestao da važi.

Taj Zakon je ukinuo sva dotadašnja obavezna, zakonska izdvajanja za društvenu stambenu izgradnju čime je ukinuta ekonomski osnova za reprodukciju stanarskog prava.

Taj Zakon je utvrdio povoljne uslove kreditiranja stambene izgradnje radi rešavanja stambenih potreba.

Taj Zakon je otvorio proces prodaje društvenih stanova njihovim korisnicima, čime je započela radikalna promena svojinskih odnosa na stanovima u društvenoj svojini i nestajanje stanarskog prava.

Taj Zakon je konstituisao zakup kao osnovni, budući oblik korišćenja stana.

Taj Zakon je otvorio proces da se i u stambenoj oblasti konstituišu savremeni oblici privredjivanja - mogućnost osnivanja deoničarskih društava.

Taj Zakon je, nema sumnje, stvorio okvire, osnove i uslove za radikalnu reformu odnosa u stambenoj oblasti, koja je realno i otpočela.

Naravno, u Zakonu su, usputno, u fazi njegovog donošenja, ugradjivana i rešenja koja predstavljaju odredjene grupne interese, motivisane pre svega očuvanjem postojećih pozicija (kao što je sindikat, vlasnici, korisnici i dr.) koja su otupljivala oštricu radikalnih zakonskih rešenja i sprečavala da se ova zakonska rešenja iskažu u svojoj projektovanoj efikasnosti. Međutim, to ipak nije moglo da spreči nadiranje i ostvarivanje novih procesa, koji su za ove dve godine primene tog Zakona dali vrlo važne efekte u reformi stambene oblasti.

Zatim je došao novi Ustav Republike Srbije, u kome više nije bilo ni stanarskog prava ni stambene oblasti kao takve u kome su naznačeni novi pravci transformacije društvene svojine, pa je to zahtevalo da se i Zakon o stambenim odnosima dalje preispituje, dogradjuje i unapredjuje.

Tako smo dobili novi Zakon o stanovanju čija rešenja razmatramo i komentarišemo na ovom savetovanju.

Ovaj prikaz će se baviti tim problemom, sistemskim rešenjima u tom Zakonu i komentarisati kakva su i kolika su ta rešenja, da li su ona dalji napredak u razvoju i rešavanju procesa i odnosa iz ranijeg Zakona, ili su ona retrogradna.

S toga je ovaj pogled na Zakon, mada se može na čas učiniti nevažnim za praktičnu primenu Zakona, držimo, vrlo značajan za sve korisnike ovog Zakona, za razumevanje njegove suštine i praktične primene zakonskih rešenja.

## I. Nova rešenja o uređivanju odnosa u stambenoj oblasti

### 1. Ustavno-pravni osnov za donošenje Zakona i naziv Zakona

Kao ustavno-pravni osnov za donošenje Zakona o stanovanju uzet je, verovatno, član 72. st.2. tačka 12. Ustava Republike Srbije kojim je utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju, u skladu sa Ustavom. I član 59. stav 2, kojim se utvrđuje da će sredstva iz društvene i državne svojine otiduju po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom.

Kod takvog činjeničnog stanja mogu se, po mom mišljenju, ozbiljno postaviti dva pitanja: prvo, postoji li ustavni osnov za donošenje ovog Zakona; i drugo, ako postoji, može li se taj Zakon adekvatno nazvati zakonom o stanovanju.

Kao argumenti za razmatranje ustavnog osnova za donošenje ovog Zakona mogu se navesti sledeće činjenice: Ustav nigde ne spominje stambenu oblast, stambene odnose, stanovanje i sl. U članu 72. u kome se navode područja koja Republika uređuje i obezbeduje odnose, nigde se izričito, niti posredno navodi stambena oblast, stambeni odnosi, stanovanje. Dakle, stambena oblast se ne nalazi u prioritetnoj listi i odnosa koje Republika uređuje. Da li se može primeniti tačka 12. koja daje pravo Republici da uredi druge odnose od interesa za republiku, teško je potvrđno odgovoriti u konkretnom slučaju. Naime, ako se u Ustavu nigde ne spominje više stambena oblast, stanovanje, stambeni odnosi, teško je tvrditi da "stanovanje" ispunjava taj uslov da je odnos od "interesa za Republiku", jer, da je to i zaista "odnos od interesa za Republiku" moralo bi u nekom prethodnom postupku ili u Ustavnom zakonu da se navede da je ta oblast od "interesa za Republiku", pa da je jasno da se može uzeti član 72. stav. 1. tač. 12, kao ustavni osnov za uredjivanje stambenih "odnosa" posebnim zakonom.

Jer, jasno je iz drugih odredbi člana 72. stav 1. Ustava da Republika uređuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine, finansijski sistem, ekonomske odnose i dr., i da kroz uredjivanje tih odnosa apsolutno uredi i eventualno drugačiji pravni režim na stanovima i stambenim zgradama, ako za tim ima potrebe, ali ne i da donosi Zakon o stanovanju.

I tu dolazimo do drugog pitanja koje smo postavili - o nazivu zakona. Naime, ako je zaista ustavni osnov za ovaj Zakon tačka 12. člana 72. Ustava, koja izričito kaže da se radi o "drugim odnosima", onda uredjivanje odnosa u stambenoj oblasti, nužno i jasno upućuje da se radi o "odnosima", dakle i o stambenim odnosima, odnosima u stambenoj oblasti, a nikako o "stanovanju". Jer, stanovanje je kao pojam korišćenje stana koje, po svom sadržaju, uopšte ne podrazumeva zakonsko uredjivanje. Stanovanje je kao disanje, kao letovanje, kao hodanje - i ne može se, i ne treba, normirati i propisati. Ali, propisivati, normirati "odnosi" koji nastaju povodom izgradnje i kupovine stana, zakupa stana, održavanja stana i sl. su "stambeni odnosi", pa i zakon koji uredjuje te odnose adekvatno se može nazvati zakonom o tim odnosima.

## 2. Sadržaj zakona

Članom 1. određen je sadržaj Zakona: korišćenje stanova; održavanje stanova; i otkup stanova. Ovaj sadržaj treba da opredeljuje i bitna poglavљa u Zakonu. Međutim, to nije tako i pravno-tehnički izvedeno, pa tako imamo u okviru poglavљa o "Korišćenju stanova" obradjenu materiju o "zakupu stana", koja spada u korišćenje i materiju o "održavanju..." koja ne spada u korišćenje, već je posebna oblast zakona. S druge, pak, strane, u poglavlju o "Korišćenju stanova" imamo

navedena dva oblika korišćenja stana: po osnovu svojine i po osnovu zakupa. Međutim, o korišćenju stana po osnovu svojine nema ni jedne odredbe, već samo o zakupu stana.

Zakon, u prelaznim odredbama, sadrži veliki broj članova kojima se reguliše korišćenje stanova sa stanarskim pravom u prelaznom periodu. To je vrlo važno da se vidi iz sadržaja Zakona, a ta naznaka se ne sadrži, niti u članu 1. niti u drugim "Opštim odredbama" Zakona.

Zakon u članu 2. sadrži jednu deklaratornu normu iza koje ne stoje nikakve materijalne odredbe. S toga, takva norma apsolutno je suvišna u ovom Zakonu i sama može da stvara zabunu, jer će se postavljati pitanja: kako to, čime i pod kojim uslovima država preduzima mere za povoljniju stambenu izgradnju i za rešavanje stambenih potreba socijalno ugrožena lica.

Dalje, Zakon (čl. 3 uvodi pojam stana, sasvim suvišno, nepotrebno). Prvo, pojam stana dat u ovom Zakonu nema nikavu upotrebnu vrednost u samom Zakonu. Drugo, stan je gradjevinska kategorija i definisan je tehničkim propisima, te i ako se postavi pitanje u nekom slučaju ili sporu šta je stan, ova definicija ništa ne objašnjava. Dalje, upotrebljen je i izraz "podobnih za stanovanje", a odnosi se na prostorije koje su namenjene za stanovanje. Analizom date definicije otvara se više spornih pitanja, kao: šta su prostorije, kojih namenjuje za stanovanje, šta znači podobnost za stanovanje, itd., tako da ova odredba više stvara nedoumice nego što ima svrhe za njeno postojanje.

U opštim odredbama (čl.4) utvrđen je i princip za održavanje stambenih zgrada, kojim se proklamuje da je to zaštita javnog interesa. Dakle, stvara se zakonski osnov da se pomoću intervencije države omogući, u slučaju potrebe, da se zgrada, sa svim instalacijama i uredajima, sa svojom konstrukcijom i zajedničkim delovima - održava u ispravnom stanju, da se ne dozvoli da se neodgovornim ponašanjem vlasnika ili korisnika zgrade i pojedinih stanova, onemogući ili oteža normalno korišćenje zgrada i stanova. To je naročito potrebno zbog činjenice da su zgrade složeni objekti sa velikim brojem stanova i da je tu izuzetno značajno da sve funkcioniše tehnički ispravno i da se pravilno koristi. Zbog toga ova norma, ustanovljavajući princip zaštite stambenog fonda, potreban nivo stanovanja, u javnom interesu, ne narušava zakonska rešenja o svojinskom pravu i obavezi održavanja, kao primarnom interesu nosioca prava svojine, ali kada on ne funkcioniše država zadržava pravo da interveniše namećući organizaciju održavanja, i plaćanje troškova održavanja.

Dakle, ako bismo rezimirali koncept Zakona, sadržaj Zakona izražen u njegovim Osnovnim odredbama onda bismo mogli da konstatujemo da je on izražen jasno i jednostavno, kada se tiče osnovne podele materije u Zakonu na korišćenje, održavanje i otkup stanova, ali da u tom smislu nije i potpun, jer ne sadrži važan segment prelaznog perioda i postojećeg stanarskog prava, čime ne daje čitaocu Zakona informaciju šta sve zakon sadrži. Znači, nije pravno - tehnički korektno izvedena materija, što je inače velika mana čitavog niza odredaba ovog

Zakona. Pored toga, ukazali smo na dve odredbe (čl. 2 i 3) koje su suvišne u Zakonu, i koje nepotrebno opterećuju tekst.

### 3. Koncept zakonskih rešenja

Zakon o stanovanju možemo jasno podeliti u dva osnovna dela: u prvom delu daje se koncept trajnih rešenja za buduće uredjivanje odnosa u oblasti stanovanja, tj. stambenih odnosa. U drugom delu uredjuje se prelazni režim, tj. kako funkcioniše postojeći sistem stambenih odnosa u prelaznom periodu i kako se on transformiše i adaptira na postojeći sistem, odnosno nestaje. Na taj način Zakon koncipira novi režim stambenih odnosa, za koji se, globalno može reći da predstavlja dalji korak, započet donošenjem Zakona o stambenim odnosima 1990. godine kojim se ti odnosi približavaju ka njihovom slobodnom uredjivanju na bazi svojine, tržišnih interesa i realnih materijalnih odnosa.

Mi ćemo ovde izložiti osnovne karakteristike tih rešenja, iz kojih se sage-davaju njihove globalne, sistemske vrednosti, dok će se u posebnim prilozima drugih referenata na savetovanju, prema usvojenom programu, ti segmenti detaljno obraditi. Kada govorimo o prvom delu Zakona kojim se koncipiraju trajna rešenja za uredjivanje stambenih odnosa, onda imamo sledeća opredeljenja:

- ubuduće stanovi i stambene zgrade će se koristiti po osnovu prava svojine i po osnovu zakupa,

- o održavanju stambenih zgrada i stanova dužni su da se staraju njihovi vlasnici, a ukoliko vlasnici ne uredi medjusobno obaveze o održavanju i ne obezbede to održavanje, skupština opštine osniva javno preduzeće koje se stara o održavanju i svoje usluge naplaćuje od vlasnika stanova;

- zakupci stanova koji su u državnoj ili društvenoj svojini imaju pravo da otkupe stanove koje koriste, a vlasnici tih stanova obavezni su da ih prodaju zakupcima ako oni to zahtevaju.

a) Dakle, to je novi, budući, trajni sistem odnosa. On podrazumeva da će građani svojim sredstvima sticati svojinu na zgradama i stanovima, (kupovinom, izgradnjom i na druge načine - pravnim poslovima), i radi svojih stambenih potreba i radi eventualnog izdavanja u zakup. Pri tome, Zakon ne postavlja nikakva ograničenja i uslove, kako u pogledu broja stambenih jedinica, tako i u pogledu njihove veličine.

Istine radi, da se ne bi shvatilo da se ovde radi o potpuno novom rešenju, treba istaći da je ovo rešenje postojalo i u ranijem Zakonu o stambenim odnosima, samo što ono nije isključivalo formalno sticanje prava na korišćenje stana i po osnovu stanarskog prava, zbog toga što ono formalno nije bilo ukinuto po Ustavu. Ali, faktički, materijalno reprodukovanje stanarskog prava bilo je ekonomski veoma suženo, jer su ukinuta sredstva za tu namenu. Ostala je praktično samo mogućnost korišćenja ispraznjениh stanova sa stanarskim pravom.

Medjutim, mi ovde u novom Zakonu nemamo više ni formalnu mogućnost za reprodukovanje stanarskog prava, pa je tako konačno došlo do nestanka stanarskog prava i do sprečavanja njegovog daljeg formalnog reprodukovanja.

Mi smo napred istakli da Zakon govori o korišćenju stana po osnovu prava svojine, ali da uopšte ne razradjuje taj oblik korišćenja stana. Normalno je što se on ne razradjuje u Zakonu, jer nema šta da uredjuje zakonom u tom domenu. To pokazuje da je suvišno što je Zakon uopšte navodio taj oblik korišćenja stana. Tu, za ovaj Zakon, dolaze u obzir da se razrade odnosi koji nastaju povodom korišćenja stana u privatnoj svojini, u kolektivnoj zgradi gde nastaju obaveze između tih vlasnika i vlasnika stanova u državnoj, odnosno društvenoj svojini, pa i zakupaca stanova, u korišćenju zgrade i zajedničkih delova. Međutim, tu zakonodavac nije pravio nikakve razlike između raznih vrsta vlasnika stanova, kada se radi o obavezama održavanja, što je naravno, možda ispravno rešenje, ali će se u praksi videti da li ono i praktično zadovoljava.

Prema tome, sa stanovišta sistemskog rešavanja načina korišćenja stanova po osnovu prava svojine, navođenje toga oblika u Zakonu je beznačajno, tj. nema nikakvog pravnog značaja. Zatim, ima deklatorni karakter, pa je moglo izostati i učiniti Zakon pravno jednostavnijim.

Jedini i bitan sistemski i suštinski prihvatljiv način korišćenja stana je zakup tutjeg stana, kao oblik rešenja stambenih potreba.

Zakup, kao obligacioni odnos, razradjen je u Zakonu o obligacionim odnosima, i u principu, nije neophodno da se zakup stana posebno, drugačije od toga Zakona uredjuje. Ali, to nije pravno pogrešno, može se ako ima potrebe, a u stambenim odnosima sigurno da još ima potrebe, i specifičnosti zakupa stana posebno obraditi, kako u Zakonu kojim se uredjuju obligacioni odnosi (a videli smo da Republika donosi taj Zakon po čl. 72 stav 1. tačka 4. Ustava), a moguće je to uraditi i ovim Zakonom.

Zakup stana će, naravno, kao što smo naveli, biti obradjen kao poseban segment Zakona. Medjutim, sa aspekta sistema ovog Zakona, ukazaćemo na neke njegove karakteristike.

Prvo, ovaj zakup nije koncipiran kao slobodan u smislu izražavanja volja ugovornih strana u uredjivanju medjusobnih odnosa.

Drugo, dozvoljava se sloboda u pogledu utvrđivanja roka trajanja zakupa (određeno vreme - neodređeno vreme), ali se zakonodavac upušta u takvo uredivanje prava i obaveza u pogledu prava lica koja imaju pravo da nastave zakup posle smrti zakupca, u pogledu definisanja člana porodičnog domaćinstva, i dr. da to potpuno odgovara onom statusu koji sada ima nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini. Uporedimo, na primer te odredbe u čl. 7-10. Zakona sa odredbama o tzv. zakupu društvenog stana u prelaznom periodu (čl. 31-38. Zakona), pa ćemo videti frapantnu sličnost.

Treće, uporedimo i odredbe čl. 10. o otkazu ugovora o zakupu, sa onima iz čl. 35 Zakona, videćemo istu sličnost.

Dakle, dobili smo zakup kao jedini oblik korišćenja stana, ali praktično ga je zakonodavac uredio kao bivše stanarsko pravo, tako da se postavlja ozbiljno praktično pitanje da li će neki zakupodavac pod tim uslovima izdati stan u zakup. Naročito kada je u pitanju gradjanin. Jer, ovde su kao zakupodavci izjednačeni svi oblici svojine pa dakle u toj ulozi pojavljuje se i nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini, koji može dati stan u zakup kako na određeno, tako i na neodređeno vreme. Ova odredba je vrlo važna za razumevanje prelaznih odredaba o korišćenju tzv. društvenih stanova sa stanarskim pravom koji posle 1995. godine nastavljaju da koriste te stanove kao zakupci na neodređeno vreme. Čulo se, a to i obradjivači Zakona o stanovanju stalno ističu, da sadašnji nosioci stanarskog prava koji do 1995. godine koriste te stanove sa postojećim ugovorima, ali po režimu zakupa iz čl. 31-38. Zakona, nastavljaju i posle 1995. godine da koriste te stanove po tom istom režimu (čl.31-38) i posle 1995. godine kao zakupci na neodređeno vreme. Ali, to je velika zabluda; to, naprsto, nije tačno. Posle 1995. godine te odredbe (čl. 31-38) više ne postoje, ne primenjuju se već ti zakupci na neodređeno vreme su zakupci po režimu zakupa iz čl. 7-11. Zakona, kao trajnog rešenja.

Koliko je problematično što je na način slično stanarskom pravu uredjen zakup stana kao trajno, sistemsko rešenje, ukazaćemo samo na još dva drastična primera. Prvi, da se u ugovor o zakupu stana obavezno unose lica koja će da koriste stan sa zakupcem (čl.7.) i odredba čl. 10. st. 1. tač. 1. da se zakupcu može otkažati ugovor o zakupu ako stan koristi lice koje nije naznačeno u ugovoru o zakupu. Znači, ako se zakupcu rodi dete koje nije u ugovoru o zakupu može dobiti otkaž ugovora! Zaista, teško je objasniti svrhu ovakve odredbe, i ko će pod takvim uslovom da ide u zakup.

Druge, u čl.9. stav 1. tačka 4. predvidjeno je da ugovor o zakupu prestaje na osnovu rešenja nadležnog organa u rušenju zgrade. Dakle, po Zakonu o eksproprijaciji takvom licu se mora obezbediti korišćenje drugog stana. To znači da će praktično zakupodavci zaključivanjem ugovora o zakupu, u slučaju da im se zgrada ruši, prevaliti obavezu obezbedjenja zakupa tim zakupcima na korisnika eksproprijacije, tj. investitora. Pod tim uslovima neće se moći srušiti ni jedna kuća, jer takve obaveze investitori neće moći da ispune. Da li je zakonodavac zaista imao ove posledice u vidu pri koncipiranju navedenih rešenja teško je odgovoriti ali posledice su strašne.

b) Kada govorimo o odredbama Zakona koje se odnose na održavanje stambenih zgrada i stanova tu možemo konstatovati da je ovaj Zakon preuzeo postojeća rešenja iz ranijeg zakona, uz izvesno preciziranje nekih obaveza. Međutim, tu je bitno napomenuti da je raniji zakon sadržao odredbe o deoničarskom društvu kao organizacionom obliku vršenja mnogih poslova u stambenoj oblasti na bazi modernog tržišnog modela organizovanja koji je istina dosta retko primenjen, ali gde je primenjen dao je vrlo dobre rezultate. To se odnosilo i na poslove održavanja, što je sada izostalo, tako da se zakonodavac opredelio za jedan dosta krut,

administrativni sistem - preko javnog preduzeća, koji nema perspektivu u razvoju tržišnih odnosa u ovoj oblasti.

v) Treći deo sistemskog dela Zakona uredjuje otkup stanova u društvenoj svojini. Sa aspekta sistemskog uredjivanja odnosa u ovom segmentu Zakona treba ukazati na nekoliko važnih momenata.

Prvo, zakopnodavac je koncipirao ovaj deo Zakona ne poštujući vrlo važan princip u uredjivanju imovinsko-pravnih i svojinskih odnosa - da se postojeći sistem ne sme razbijati i stvarati novi a da se ne sagledaju sve posledice toga, već da se on mora dogradjivati, usavršavati, koristeći postojeća dostignuća. Zakonodavac je stalno lansirao tezu da je postojeći, tj. raniji zakon loš i da su zbog toga nastale brojne slabosti u njegovoj primeni, te da njegove efekte (koji su vrlo značajni, to se mora priznati) treba poništiti i podvrgnuti novom rešenju iz ovog Zakona. To je, naravno, nekorektna interpretacija rešenja ranijeg zakona i govori o kardinalnom nepoznavanju kako ranijeg Zakona, tako i ekonomsko-pravne suštine novih rešenja. Da je to zaista tako pokazaće se na analizi nekoliko činjenica.

Koncept tzv. novih rešenja o otkupu stanova nije suštinski izmenjen, već se zadržao na ranije koncipiranim rešenjima.

Novo je da je kupac dobio pravo da otkupi stan, a prodavac obavezu da proda. To je, naravno, bilo moguće tek po novom Ustavu.

Novo je što je Zakon utvrđio izuzetke od otkupa, a ranije je to pravo dato prodavcu, što je različito korišćeno i nije bilo dobro.

Nov je način formiranja cene stana koji se sada utvrđuje iz više elemenata, što bi trebalo da da realniju cenu stana. Međutim, treba istaći da je i raniji Zakon uzimao u obzir istu cenu gradenja kao i ovaj Zakon, ali je ta cena uzimana za osnov da se izračuna koeficijent za uskladjivanje knjigovodstvene vrednosti stana sa tržišnom cenom gradenja, dok novi Zakon tu cenu uzima kao jednaku za sve stanove (što je naravno logički nonsens), pa od nje formira cenu starih stanova. Pri tome se vrlo nekorektno od tvorca novog Zakona iznosi da je ta knjigovodstvena cena stana dovedena do nerealnih, različitih cena stanova u istoj zgradi, a da nova to eliminiše. Međutim, prečutkuje se da je stari zakon imao ugradjen sistem ujednačavanja knjigovodstvenih vrednosti stana u istoj zgradi, tako da je do toga dolazilo samo ako nije primenjivan Zakon dosledno, dok sada po samom Zakonu imamo sistem da je u svakoj zgradi vrednost svakog stana različita u startu, što je činjenica koja se prečutkuje a koja je velika mana novog Zakona.

Isto tako treba naglasiti da se na osnovu Zakona i Uputstava ne mogu uopšte izraziti vrednosni kriterijumi koji utiču na formiranje cene stana, već se naknadno pribegavalo matematičkim formulama da se pokriju opisno dati elementi, što se može blago nazvati nedovoljnom utemeljenošću zakonskih rešenja. S toga se može postaviti ozbiljno pitanje ustavne osnovanosti da se na ovakav način formira cena stana (dirigovan, administrativni), imajući u vidu čl. 59. st. 2. Ustava o tržišnoj ceni otudjenja te imovine i državne i društvene svojine.

Dalje, pitanje priznavanja stambenog doprinosa. Apsolutno je narušen ustavni princip ravnopravnosti gradjana u ostvarivanju prava. Ovde to imamo izraženo u dva osnovna vida: mnoga lica su lišena toga prava iako su izdvajala doprinos. I to kako lica koja koriste stan i otkupljuju ga tako i lica koja nemaju društveni stan i neće koristiti kredit. Drugo, očita je neravnopravnost u utvrđenoj povlastici. Ko otkupljuje stan, i ko ima vredniji stan - povlastica mu je veća za iste godine radnog staža. Umesto da je povlastica odredjena svakome od iste osnovice, recimo, cena gradjenja u procentu od 0,5 %, gde bi svi imali pravo na jednak iznos - ona je data privilegovano - ko ima vredniji stan njemu veća povlastica!

Može se postaviti, naravno, i pitanje ustavnog osnova za umanjenje po osnovu invalidnosti i smrti, jer to nema nikakve veze sa otkupom stana.

- Revalorizacija je, kao i kretanje cene gradnje, koncipirana pod utiskom sadašnjeg stanja inflacije, što se nije smelo dogoditi i što će predstavljati ogroman problem u praćenju i obračunu u dugom periodu otplate cene.

Poseban je problem koncept kontrole ugovora koji je takodje unet u Zakon pod pritiskom propagande o rešenjima iz starog Zakona koji je, navodno, omogućavao malverzacije. Naravno, to je tačno taman toliko koliko je ko savesno i po zakonu radio taj posao, i koristio važeće propise (Zakon o obligacionim odnosima) da ispravlja nezakonita rešenja. Međutim, sadašnja rešenja su dala tako-reći kontrolnu ulogu javnim pravobraniocima, a ovlašćenja su im data da kontrolišu otkupnu cenu stana, koja se formira uz primenu zakonski utvrđenih elemenata. A tamo gde stvarno mogu biti malverzacije (umanjenja, ugovorna cena), takva ovlašćenja formalno po zakonu nemaju. Međutim, nije isključeno da će im se raznim "zvaničnim" tumačenjima i dati. To se posebno odnosi na ranije ugovore, gde im je propisano da kontrolišu otkupnu cenu stana! Dakle, cena koja u tim ugovorima i ne postoji! A da i ne govorimo o retroaktivnosti primene te odredbe koja nije utvrđena u skladu sa Ustavom.

Dakle, brojna su problematična rešenja u delu otkupa stanova. A kad se tome pridoda ogromna administracija koja je uvedena, ogroman broj dokumenata, onda je stvarno teško i pretpostaviti koja će korist biti od otkupa stanova na ovaj način.

Ovo možemo uporediti sa štetom koje je društvo imalo od stanarskog prava: na njemu su radile čitave industrijske grane, ogromna administracija na svim nivoima, a naročito u preduzećima, sudovi su imali najbrojnije sporove, radili su brojni organi uprave. Sve to sada gubi posao! To je ogromna društvena ušteda. Ali, evo stvaramo novi posao u otkupu stanova. Umesto, da smo zakonom, kad smo već naredili prodaju, da naredimo i da te poslove rade javna preduzeća za sve stanove we koje oni održavaju, da se sredstva skoncentrišu u jednom deoničkom društvu u kome bi vlasnici stanova imali akcije i pravo srazmerno vrednosti svojih stanova. Bio bi izbegnut ogroman posao po preduzećima, pare bi bile na jednoj gomili i država bi zaista mogla da vodi odredjenu politiku u stambenoj oblasti sa tim parama. Ovako od tih para nema koristi niko. A nije kasno da se to još promeni, jer ima da se proda bar 5-600.000 stanova, a to nije malo.

## II.Transformacija postojećih stambenih odnosa na nova sistemska zakonska rešenja

### *1. Korišćenje stanova na osnovu stanarskog prava: u društvenoj svojini i u svojini građana*

1.1. U prelaznim odredbama Zakon ureduje uslove pod kojima postojeći stambeni odnosi prerastaju u novo-projektovana zakonska rešenja (od čl.1-15 odnosno 29.).

Tu imamo ključno rešenje koje se odnosi na stanarsko pravo, da se više ne mogu davati stanovi na korišćenje sa stanarskim pravom. To, naravno, podrazumeva da se ni razni oblici prenosa stanarskog prava sa postojećeg nosioca ne mogu formalno prenositi na člana prodičnog domaćinstva kao stanarsko pravo već samo kao zakup i to zakup na neodredjeno vreme.

To je što se tiče sticanja stanarskog prava u buduće. Međutim, odmah se postavlja pitanje šta je sa postojećim stanarskim pravom.

Prema odredbama čl.31-39. Zakona postojeće stanarsko pravo se formalno ne ukida, ali se menja formalno-pravnim sadržajem korišćenja tога prava koji je definisan kao zakup stanova u društvenoj svojini. Dakle, postojeći nosioci stanarskog prava na stanovima u društvenoj svojini nastavljaju da koriste stanove na osnovu postojećih ugovora o korišćenju stana što je samo formalno stanarsko pravo, ali je sadržaj korišćenja stanarskog prava definisan kao zakup stanova u društvenoj svojini na neodredjeno vreme.

To je što se tiče sticanja stanarskog prava u buduće. Međutim, odmah se postavlja pitanje šta je sa postojećim stanarskim pravom.

Prema odredbama čl.31-39. Zakona postojeće stanarsko pravo se formalno ne ukida, ali se menja formalno-pravnim sadržajem korišćenja tога prava koji je definisan kao zakup stanova u društvenoj svojini. Dakle, postojeći nosioci stanarskog prava na stanovima u društvenoj svojini nastavljaju da koriste stanove na osnovu postojećih ugovora o korišćenju stana što je samo formalno stanarsko pravo, ali je sadržaj korišćenja stanarskog prava definisan kao zakup stanova u društvenoj svojini na neodredjeno vreme. I taj režim korišćenja važi do kraja 1995. godine, a zatim i formalno zaključuje se ugovor od zakupa stana na neodredjeno vreme, a to znači da taj zakup sada prelazi na režim zakupa utvrđen u čl. 7-11. Zakona. Jer, posle toga roka pravno ne mogu da egzistiraju dva različita sadržaja za isti pojam: zakup stana na neodredjeno vreme. Prema čl.7. Zakona zakupodavac je nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini, a to je dakle i zakupodavac - vlasnik stana u društvenoj svojini na kome je zasnovan zakup o osnovu čl. 31-39. Zakona, a iz čl. 39. se jasno vidi da se odredbe o zakupu društvenih stanova odnose na ona lica koja su dobila stan u zakup do 31.12.1995.godine, dakle samo u tom periodu.

U odnosu na trajanje ovog zakupa, ima mišljenja, pa i od strane obradjivača Zakona, da je to poseban pravni institut zakupa koji se zasniva na stanovima u

društvenoj svojini na kojima je postojalo stanarsko pravo ili zakup konstituisan do kraja 1995. godine, da je to režim korišćenja tih stanova i posle 1995. godine, dakle sve dok takvo korišćenje stana postoji.

Po mom mišljenju takav stav nema osnova u navedenim zakonskim odredbama. Prvo, radi se o prelaznim odredbama čije je trajanje ograničeno do kraja 1995. godine. Posle toga roka izričito je rečeno da se nastavlja kao zakup stana na neodredjeno vreme. A zakup stana na neodredjeno vreme je uredjen čl.7-11. Zakona. Prema tome, samo tako može doći do likvidacije starih odnosa - stanarskog prava. Er, režim zakupa koji traje do 1995. godine je istovetan sa režimom stanarskog prava, pa se radi samo o formalnoj izmeni naziva odnosa, a ne i o suštinskoj, sadržajnoj. Drugo, kada bi zaista taj institut zakupa važio i posle 1995. godine on se terminološki ne razlikuje od zakupa iz čl.7. Zakona, gde je zakupodavac takodje vlasnik stana u društvenoj svojini. Najzad, ako bi zaista bilo tako da se taj režim nastavlja i posle 1995. godine, Zakon praktično nije rešio dvojni režim korišćenja stanova - u privatnoj i u društvenoj vojini, pa bi problem i dalje bio otvoren.

Prema tome, nezavisno od toga šta je zakonodavac htio da postigne ovim delom Zakona, a iz obrazloženja Predloga zakona ovo pitanje uopšte nije objašnjeno, sada čitamo i tumačimo objavljeni tekst. A iz toga teksta može samo da se izvede zaključak da posle 1995. godine nema više primene odredbi čl.30-39. Zakona, i da svi sadašnji nosioci stanarskog prava prelaze na zakup po čl.7-11. Zakona.

Dakle posle toga roka nema više ni rešavanja korišćenja stana po razvodu braka, niti prava po osnovu susvojine, niti zamene stanova. Sva ta pitanja mogu biti predmet samo ugovora o zakupu stana zaključenog po čl. 7. Zakona.

Inače, kada govorimo u pravnom režimu zakupa društvenog stana do 1995. godine, treba da ukažemo na sledeća pitanja:

- zakupnina za korišćenje stana odreduje se prema propisima koji su bili na snazi do dana stupanja ovog Zakona na snagu. Znači, iako je Zakon o stambenim odnosima prestao da važi donošenjem Zakona o stanovanju, u pogledu odredaba o stanarini on i dalje važi. Ali, ako to znači da se, kao što piše u čl.22. Zakona, to odnosi na zakupninu (dakle ne i na stanarinu, jer to ne piše), prema čl. 42. Zakona o stambenim odnosima zakupnina za korišćenje stanova u društvenoj svojini odreduje se slobodno, odnosno dvostruka stanarina za stan sa stanarskim pravom;

- otkaz ugovora o zakupu stana može se dati zakupcu koji dozvoli korišćenje stana licu koji nije u ugovoru. - To će izazvati veliku administraciju za unošenje lica u ugovor, ili će omogućiti zakupodavcima, jer to zavisi od njihove volje da daju otkaze ugovora o zakupu stana;

- zamena stana je tako neprecizno definisana da se praktično zamena one-mogućava: između dva nosioca stanarskog prava, između dva zakupca, između dva zakupodavca, već se zamena dozvoljava samo između nosilaca stanarskog

prava i zakupodavca stana, kao i izmedju zakupodavca i zakupca. - Verovatno da to zakonodavac nije htio, ali tako je napisano!

1.2. Ono što je rečeno za stanarsko pravo i zakup na društvenim stanovima u periodu do 1995. godine važi i za stanarsko pravo na stanovima u svojini grada, kao i posle 1995. godine.

Medutim, ovaj Zakon je praktično preuzeo osnovna rešenja iz prethodnog Zakona o stambenim odnosima kada se radi o vraćanju stanova vlasnicima. Medutim, zakonodavac je uneo jedno staro rešenje, koje je bilo čista obmana vlasnika da može da iseli stanara, a to je uslov da mu obezbedi drugi stan. Prvo, takav stan da ima vlasnik i da ga da stanaru - ostaje problem kako da ga iseli iz tog novog stana. Dakle tu Zakon nema rešenje za sve one koji nemaju pravo da im opština obezbedi stan za iseljenje. A za one koji to pravo imaju opštinarima obavezu da reši sve do 1995. godine.

Kod ovih pitanja nije jasno zašto je zakonodavac uzeo 26.12.1958. godine kao prelomni rok za priznavanje prava za obezbedjenje stana. To je datum donošenja Zakona o nacionalizaciji. Ali taj Zakon nije relevantan za određivanje navedenih prava na stan, već 22. maj 1959. godine kao datum stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima kojim je onemogućeno zasnivanje stanarskog prava na stanovima u privatnoj svojini od strane državnih organa.

## *2. Zakon sadrži jedan broj posebnih odredaba*

koji zahtevaju komentar, pa ih u daljem tekstu iznosimo

Način na koji je rešeno izdvajanje sredstava za solidarno rešavanje stambenih potreba može se osporiti u pogledu saglasnosti ovog zakonskog rešenja i sistematskog Zakona o javnim prihodima i javnim rashodima. Tim zakonom određen je sistem poreza doprinosa i naknada i zabranjeno je da se izvan toga sistema uvode nove dažbine. Prema tome, smatramo da ovaj Zakon nije imao ovlašćenje da uvede doprinos za solidarnu stambenu izgradnju.

Drugo, Zakon nije razradio uslove za korišćenje ovih sredstava, pa se, i pod uslovom da opstane, ne može koristiti bez odgovora na više pitanja: ko ima pravo na korišćenje ovih sredstava, kada je uslov za njihovo korišćenje - rešavanja stambenih potreba u preduzećima i dr. koji ne raspolažu dovoljnim sredstvima. Koja to preduzeća raspolažu dovoljnim sredstvima! Kako se mogu koristiti ta sredstva - za izgradnju društvenih stanova ili za davanje kredita! Gde se koriste ta sredstva - u opštini gde rade zaposleni koji izdvajaju, ili u sedištu preduzeća koje je u drugom mestu (javna preduzeća za Srbiju npr.) itd.

Producetak izdvajanja sredstava za solidarnost je i u prošlom Zakonu, a i sada će, u znatnoj meri otupiti, amortizovati osnovna zakonska rešenja, tako što će zaposlenima davati lažnu, nestvarnu nadu da će dobiti društveni stan, pa neće ići na otkup stanova niti kredite za stambenu izgradnju.

Umesto toga, bolje bi bilo da su kriterijumi za solidarnost uneti u sam Zakon, ili u podzakonski akt koji bi donelo Ministarstvo ili Vlada, a da se sredstva za to izdvajaju od otkupa stanova, a posebno od nacionalizovanih i društvenih

stanova, i da to bude stalni vid pomoći države u rešavanju stambenih potreba određenih kategorija građana, kroz davanje u zakup takvih stanova, beneficirane zakupnine i sl.

2.2. U članu 47. Zakona uredjeno je više različitih pitanja, koja po pravnoj tehnici ne bi mogla da budu u istom članu. Ukažujemo na jedno od njih - davanju stanova u zakup stanova zaposlenim licima. Tu se, dakle, propisuje da preduzeća, ustanove i državni organi mogu do 1995. godine, da daju stanove u zakup na neodređeno vreme u skladu sa svojim opštim aktom o rešavanju stambenih potreba.

Dakle, znači, preduzeća će donositi opšti akt o rešavanju stambenih potreba u periodu do 1995. godine, kojim će regulisati uslove o davanju stanova u zakup na neodređeno vreme. Nikakve uslove Zakon ne propisuje, pa znači da su preduzeća u tom apsolutno slobodna.

Postavljamo sad pitanje: kakva je razlika izmedju ovog zakupa i zakupa po čl. 7. Zakona kojim se stan daje u zakup na neodređeno vreme! Ili se ovom odredbom dezavuišu odredbe čl. 7. Zakona do kraja 1995.godine, jer praktično ova odredba, kao i odredba čl.39. Zakona suspenduju čl.7. Zakona kada se radi o davanju u zakup društvenih stanova.

Ograničavanje davanja društvenih stanova u zakup do kraja 1995. godine, jasno govori da tada prestaje režim korišćenja društvenih stanova po osnovu čl. 30-39. Zakona i da važi samo čl.7-11. Zakona, kada se radi o zakupu, s tim što ove odredbe određuju samo da se taj zakup nastavlja na neodređeno vreme.

2.3. Odredbe o sustanarskim odnosima praktično su prenete iz prethodnog Zakona, s tim što se i ti odnosi prevode na zakupni odnos.

2.4. Zakon je izmenio dosadašnje odredbe o protivzakonitom useljenju u stan i zajedničke prostorije, utoliko što je ranije svako mogao na to da ukaže organu, a on je vodio postupak po službenoj dužnosti. Sada, međutim, zakonodavac traži da postupak pokrene vlasnik ili lice koje ima pravni interes. Dakle, čudno, zakonodavcu nije bitno da li se lice zakonito uselilo u stan da bi se vodio postupak za iseljenje, već da li je postupak pokrenuo vlasnik stana ili lice koje ima pravni interes. To će verovatno i dalje pogodovati protivzakonitom useljavanju u stanove, koje je drastično uzelo maha.

Interesantno je ovde pitanje useljenja u stanove u izgradnji, u zgradama koje nisu dobile odobrenje za upotrebu, dakle ni za korišćenje, pa pravno još nemaju status stana.

Smatram da ovde ne mogu delovati upravni organi, već sudovi po tužbi za smetanje poseda.

Dakle, ako bi smo saželi ocenu o Zakonu o stanovanju, kao Zakonu koji donosi nova rešenja za dalje rešavanje odnosa u stambenoj oblasti mogli bi smo, na osnovu globalnog posmatranja njegovih rešenja i ukazivanja na određena konkretna rešenja, koja smo izneli u ovom prikazu, konstatovati: da je Zakon o stanovanju svojim sistemskim rešenjima dalje otvorio put uređivanju odnosa na bazi

svojine, tržišnih odnosa, transformacije svojinskih odnosa, kao realan pristup trajnom razrešavanju problema u stambenoj oblasti; da je formalno ukinuo stanarsko pravo, ali da nije normativno pravno uvek perfektno, jasno i dovršeno razradio sve potrebe instituta, postupke i uslove za uspešnu primenu Zakona. To će izazivati teškoće u praksi i verovatno potrebu da se i postojeća rešenja menjaju. Posebno je komplikovan sistem otkupa stanova i predloženim rešenjima nije ostvaren uslov da otkup bude stimulativan, jednostavan, da se brzo i u kratkom vremenu obavi, niti je postignut ekonomski stimulans otkupa.

No, treba verovati da je ovo poslednji stambeni zakon i da sledeći treba da bude zakon o ukidanju ovog zakona.

Summary

### The housing relations act (New solutions for regulating thec relations in the housing field)<sup>1</sup>

There are three main objectives of the new Housing Act: - Apartments and apartment buildings are used on the basis of property and on lease, the apartment owners are responsible for maintenance of flats and buildings, renters of socially owned apartments have an option to buy the apartments and the apartment owners have an obligation to sell those flats to renters-tenants, if they want so. In such way, the right of dwelling is extinguished. Author's main objection is that the lawmaker did not work out all necessary institutions, proceedings and conditions for successful application of the law. That will cause troubles in practice and will probably bring a need that the current solutions be amended. Particularly complicated is the system of purchasing of apartments.

However, one should hope that this is the last Housing Relations Act, and that the next one should be the Act of Derogating the Housing Relations Act.

<sup>1</sup> Dragomir Nikolić, Dipl. in Law, Beograd.

---

Dragor Hiber<sup>1</sup>

UDK 351.778.59

## Zakup stana po Zakonu o stanovanju Republike Srbije

### Rezime

*U radu se analiziraju funkcije, domet i vrsta zakupa po novom Zakonu o stanovanju i dolazi do zaključka, da ovaj zakon predviđa dva sasvim odvojena režima korišćenja tuđeg stana. Dva zakupa, koje u suštini spaja samo isto ime. Jedan je običan "redovan" zakup u suštini pravni derivat tržišnog stambenog odnosa, a drugi je zakup stana u društvenosvojini, koji uz otkup stana treba da "zameni", napušteno stanarsko pravo, a koji mu se, po pravnom režimu, uveliko približava.*

*Uz konstataciju da tehnika zakonodavca ne može poslužiti kao uzor, ostaje da zažalimo, što izmedju ova dva zakupa nema i prelaznih rešenja, naročito onih koji bi se odnosili na odredene kategorije lica (socijalno ugroženi).*

---

<sup>1</sup> Dr Dragor Hiber, docent, Pravni fakultet, Beograd.

## Uvod

1. Ugovor o zakupu je najstariji i najrasprostranjeniji pravom ureden oblik korišćenja tudeg stana. Ovaj ugovor, razvijen iz rimskog locatio conductio rei(1), kao imenovani ugovor sastavni je deo svih savremenih kodifikacija gradanskog prava (2).

Sigurno je da opšta pravila koja važe za ugovor o zakupu mogu biti primenjena na zakup stanova, kao pravni okvir i derivat slobodnog tržišta stanova (3). S druge strane, poremećaji ravnoteže na ovom tržištu, koji su u ovom veku u mnogim zemljama sveta pravilo (4), kako to pokazuju istorijska i uporedna iskustva (5), neminovno dovode do derogacije opštih pravila o zakupu kada su stanovi u pitanju, do zakonske intervencije koja u odnosu na ta pravila predstavlja lex spetialis.

Nisu se, međutim, potvridle ocene (bolje rečeno: očekivanja) da je režim specijalnog zakupa stana poseban i privremen sistem (6). Dalekovidiji su bili istraživači koji su smatrali da se radi o sistemu koji ima tendenciju da bude paralelan opštem (7). Specijalna legislativa koja se odnosi na zakup stanova pokazala se kao trajna i praktično opšta pojava.

2. Prethodni nekoliko napomena dozvoljava prvi radni zaključak koji treba da potpomogne razumevanje ustanove zakupa stana u našem pozitivnom pravu.

Stanovati se može po osnovu prava svojine, lične službenosti i zakupa. Ugovor o zakupu regulisan opštim pravilima ugovornog prava retko je danas, međutim, jedini i najvažniji pravni okvir korišćenja tudeg stana (8). Relativna oskudica stanova s jedne strane i njihov ogroman značaj za socijalnu sigurnost građana, s druge (9) doveli su do značajne pravne intervencije, imperativne prirode (10), usmerene prvenstveno na zaštitu stanara (11).

Mera ovakve intervencije može biti različita i pokazalo se da nije uvek lako naći finu ravnotežu koja bi dozvolila da istovremeno dodu do izražaja prednosti delovanja tržišnih zakona (1) u oblasti stanovanja i neophodne sigurnosti i socijalne zaštite (12). Upravo zbog toga, slika kojom bi se prikazala stambena politika i mere intervencije u mnogim bi zemljama beležila izuzetno velike amplitude (13).

3. I za naše posleratno pravo u stambenoj oblasti karakterističan je stalni razvoj (ili "razvoj", oličen u čestim "stambenim reformama". (Otuda nije posebno čudno što su u Srbiji za samo nešto više od dve godine doneta dva stambena zakona sa pretenzijom da budu značajna).

Nakon što je odmah posle rata država, ne dirajući formalno u pitanje svojine na stanovima, uzela u svoje ruke celokupno upravljanje stambenim fondom, eksproprišući najznačajnija svojinska ovlašćenja (mada ne neposredno u korist stanara) (14) od 1953. počelo je stvaranje sistema koji je 1959. rezultirao оформljenjem stanarskog prava kao dominantne ustanove stambenog sistema koji je trajao, "usavršavan", gotovo četvrt veka. Nastao, kao u drugim zemljama kao oblik zaštitnog zakonodavstva (15), režim stanarskog prava je postepeno evoluirao, ne

samo kroz dalje jačanje i osamostavljanje prava stanara (16), već i kroz generisanje sistema koji je ubrzo pokazao svoje slabosti (17).

Kritika sistema stanarskog prava, prisutna nekoliko godina u natrag, dovele je do toga da se pod njegovom reformom ili transformacijom počelo podrazumevati ukidanje (18). Pitanje je bilo samo kako to učiniti uz poštovanje osnovnih postulata pravne države (19).

Zakon o stambenim odnosima iz 1990.(20). otvaranjem mogućnosti otkupa stana na kome postoji stanarsko pravo, sužavanjem mogućnosti nasledivanja stanarskog prava i omogućavanjem dvanja društvenih stanova u zakup značio je, zaista, bar na prvi pogled, ozbiljan korak u tom pravcu. Analitičari su pisali o "zamiranju stanarskog prava" (21), nama se čini preterano optimistički (22).

Zakupu je bila namenjena uloga da, kada izostane otkup, ovo pravo zameni (23). Ali je to bio poseban zakup, regulisan stambenim propisima, u mnogo čemu, uostalom, kada se radi o položaju zakupca blizak stanarskom pravu.

4. Zakon o stanovanju Republike Srbije (24) ide dalje, predviđajući da u određenom roku stanarsko pravo bude sasvim zamenjeno zakupom (25).

I ovaj zakup je regulisan odredbama posebnog zakona koje se u odnosu na pravila sadržana u Zakonu o obligacionim odnosima pojavljuju kao *lex specialis*. Ali to ne znači da u našem pozitivnom pravu nema mesta slobodnom zakupu, regulisanom samo potonjim pravilima; vlasnik stana sloboden je da deo stana izda u zakup uz primenu načela autonomije volje. Isti režim je, smatramo, dozvoljen i za izdavanje celog stana, ako cilj nije stanovanje, trajnije zadovoljenje stambenih potreba (naprimjer, izdavanje turističkih apartmana i sl.).

Ovaj tekst posvećen je posebnom zakupu, onom koji je ureden Zakonom o stanovanju.

## II. Funkcije i domen zakupa po Zakonu o stanovanju

5. Pravna priroda i pravni režim zakupa predviđenog Zakonom o stanovanju (a time i buduća primena usvojenih pravila) u mnogome zavise od funkcije a time i domena primene ovog zakupa.

Tih funkcija ima više.

Jedna od njih je već nagoveštena: da supstituiše stanarsko pravo.

Ne ulazeći u pravnu opravdanost ovakvog rešenja (brisanje jednog subjektivnog prava na opšti način nesporno je težak udarac načelu pravne sigurnosti), u tom smislu posbno ureden zakup treba da osigura bar minimalan stepen socijalne sigurnosti (u odnosu na onaj koji je davalo stanarsko pravo).

Otuda posebna pravila, slično onima koja postoje u uporednom pravu, predstavljaju zaštitu stanara, pa se i ovde postavlja pitanje ravnoteže između stepena te zaštite i opšteg cilja oličenog u težnji za optimalnim stepenom rešenosti stambenih pitanja građana, u skladu sa mogućnostima društva.

Za ostvarenje ove funkcija predviđeno je više domena primene posebnog zakupa, od generalnog pretvaranja stanarskog prava u zakup istekom 1995. godine, preko ograničavanja sukcesije stanarskog prava mortis causam (26), do njegovog pretvaranja u zakup pri prometu inter vivos (27).

6. Poseban zakup treba i da reši oblik raspolaganja slobodnim stanom pravnim licima "davaocima stana na korišćenje" kada stan nije namenjen tržišnom privređivanju (28). Davalac tako nije u poziciji da omogući zasnivanje novog stanarskog prava, a može da ostvaruje neke posebne ciljeve, od socijalnog zbrinjavanja do pribavljanja neophodnih stručnjaka.

7. Iza obe ove funkcije, smatramo, stoji treća, opredeljena posebnim značajem stana.

Teško je naime, zamisliti sistem u kome je korišćenje stana u svemu i isključivo podvrgnuto opštim pravilima koja važe za ugovor o zakupu, tržištu i autonomiji volje: makar i malo naglašena, stambena oskudica potencira neravno-pravnost stranaka. Otuda neophodnost postojanja zaštitnih mehanizama, makar za jedan broj stanova ili odredjene kategorije stanara.

(U odnosu na različitosti koje postoje u obeležjima i funkcijama vlasnika - davaoca stana na korišćenje i obeležjima potencijalnih stanara, zamisliv je i sistem u kome bi bilo nešto više diversifikacije u pravnom režimu. Deluje sasvim prihvatljivo sistem u kome bi država, naročito preko lokalnih organa, u jednom decentralizovanom sistemu, zbrinjavala - i to po uslovima na selektivan način - socijalno ugrožena lica, koja ne mogu doći do stana po tržišnim uslovima, kao što je to slučaj u mnogim zemljama) (29).

### III Vrste zakupa po Zakonu o stanovanju

B. Najbitnija podela zakupu, koja je po dejstvu znatno prevazilazila značaj koji ovakva podela ima kod zakupa regulisanog opštim pravilima, po Zakonu o stambenim odnosima iz 1990. godine bila je podela na zakup na određeno i neodređeno vreme. Radilo se o dva odvojena pravna režima od kojih se drugi znatno približavao stanarskom pravu (30).

Novi Zakon insistira na jednoj drugoj: na jednoj strani su "generalna" pravila o zakupu stana, koja se imaju primeniti na sve slučajeve, na drugoj zakup stanova u društvenoj svojini, kojim se zamenjuje stanarsko pravo (31). Pravni režim ove dve "vrste" zakupa se u mnogome razlikuje. a) Zakup stana

9. Zakon o stanovanju, napuštajući concepciju o posebnom, specifičnom, sui generis (32) pravu, derivatu društvene svojine (33), pravu iz radnog odnosa (34) kao osnovu stanovanja, dakle o stanarskom pravu kao centralnoj instituciji (ako ne po broju stanova na koje se odnosi onda po uticaju na stambeni sistem), prihvata "klasičan" sistem, u kome su dve osnovne institucije stambenog prava, dve osnove stanovanja, svojina (treba dodati i prava izvedena iz prava svojine, lične službenosti) i zakup.

10. Zakup stana nastaje ugovorom. Zakon ne sadrži nikakva ograničenja za zakupodavca (vlasnika stana ili nosioca prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini, po terminologiji zakonodavca) u izboru zakupca.

Postoji jedan izuzetak. Po slovu Zakona, za slučaj smrti zakupca, zakupodavac mora zaključiti ugovor o zakupu (a) sa članom porodičnog domaćinstva umrlog zakupca i (b) sa licem koje je bilo član porodičnog domaćinstva, ili je bilo član domaćinstva zakupčevog prethodnika, a ostalo je da živi u stanu.

Za potencijalnog novog zakupca zaključenje ugovora je obaveza. Ako ugovor ne zaključi u roku od 60 dana, ugovor o zakupu prestaje.

Ova formulacija zakonodavca je nespretna. Prvo, zakonodavac predviđa da članovi porodičnog domaćinstva nastavljaju korišćenje stana, ne uslovjavajući to direktno zaključenjem ugovora. Drugo, za lice koje nastavlja korišćenje stana nije predviđeno pravno sredstvo kojim bi primoralo zakupodavca da zaključi ugovor u navedenom roku (čini se da, u odnosu na ovaj propust zakonodavca - propust jer bez ove mogućnosti prekluzija postaje besmislena - ima mesta analogiji sa članom 34 stav 5. ovoga Zakona). Treće, zakonodavac govori o prestanku ugovora. Kog? Ako je to ugovor umrlog zakupca, sistemsko tumačenje ukazuje da je on prestao smrću; inače čemu zaključenje novog ugovora, sa u zakonom određenim licem. Sa novim zakupcem, licem koje ima pravo da nastavi korišćenje stana, ugovor nije ni zaključen.

Rešenje ima još jednu značajnu pravnu posledicu koja ukazuje na opravdanost prethodne kritike. Ono derogira opšta pravila o zakupu i njegovom nasleđivanju; po Zakonu o obligacionim odnosima (35) u slučaju smrti zakupca, zakup se nastavlja sa njegovim naslednikom, ako nije drugačije ugovoren. Nasleđivanje prava zakupa ovde je isključeno, stari zakup je dakle prestao. Po Zakonu predviđena lica postoje, dakle, samo privilegija prvenstvenog zaključenja ugovora, u zakonom predviđenom prekluzivnom roku. (Sličnu privilegiju za članove porodice ili naslednike zakupca koji su zajedno sa njim koristili stan poznaju i drugi pravni sistemi, ali bez posledice može dati iz razloga koji predstavljaju povredu zakupčevih obaveza: (a) nemamensko korišćenje stana, podzakup i kada zakupac "dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena ugovorom" (40a), (b) ako zakupac ne plati zakupninu najmanje 3 meseca uzastopno ili 4 meseca u toku godine(41), (c) ako nanosi štetu stanu ili zgradi (42) i (d) ako ometa druge korisnike u mirnom korišćenju stanova.

Stilizacija ovih odredbi ukazuje da se radi o pravilima imperativne prirode. U članu 7. ovog zakona predviđeno je, međutim, da stranke ugovorom o zakupu, pored ostalog, uređuju uslove i rokove za otkaz ugovora. Da li stranke ugovorom mogu predviđeti i drugi razlog, van navedenih (43)? Opšta "liberalizacija" u režimu prava stanovanja, prihvatanja tržišnih principa, navode na potvrđan odgovor, ali i činjenica da je kod otkaznog roka odnosno određenja njegovog trajanja upotrebljena formulacija "ne može biti kraći" (44) dozvoljava i suprotno tumačenje. Umesto da se čeka odgovor prakse, verovatno je bilo bolje da se o ovome zakonodavac izričito izjasnio.

Otkaz se daje vansudski, pismenom izjavom. Logično je da se zakupac može suprodstaviti neopravdanom otkazu. To može biti u sporu po tužbi za iseljenje, ali bi bilo korisno da mu se za ovo obezbedi posebno, autonomno pravno sredstvo, ako se ustanovi da ovde nema mesta tužbi za utvrđenje.

Po sili zakona zakup će prestati danom pravosnažnosti rešenja o rušenju zgrade odnosno njenog dela i propašću zgrade.

13. Najšira autonomija data je u oblasti zakupnine.

Prvo, stranke slobodno ugovaraju zakupninu. Njena visina zavisi, dakle, isključivo od tržišnih uslova (45).

Drugo, zakupodavac je ovlašćen da jednostranom izjavom volje povisi zakupninu, bez ikakvih ograničenja. Jedino je dužan da o tome obavesti zakupca mesec dana unapred.

Opravданост ovih rešenja zavisi od prihvaćene ekonomске i socijalne politike (iskustvo nas uči da su ranije "liberalizacije" stana, naučno nefundirane ideje o "ekonomskoj stanařini" (46), brzo dolazile pod udar interventnih propisa i kontrole cena). To nije tema ove rasprave, ali je ipak potrebno učiniti dve primedbe, jednu načelnu i jednu "tehničku".

Prvo, istorijski posmatrano redosled upotrebljavanih mera kojima je štićen zakupac stana, logički je suprotan od usvojenog. Najpre su limitirane ili propisivane zakupnine, da bi se potom mogućnost otkaza zakupa zbog nestimulativne zakupnine ograničila na posebne razloge. Ovako, odredbe kojima se otkaz ograničava gube smisao. Zakupodavcu koji želi da otkaže van zakonom predviđenih razloga dovoljno je da zatraži enormnu zakupninu, na primer 10 puta veću od tržišne.

Zakon je, dakle, usvoji dva principa (sloboden tržišni za zakupnine i kontrolisan za otkaz) koji se medjusobno isključuju (47).

Drugo, ne deluje opravdano mogućnost promene zakupnine kod ugovora zaključenih na određeno vreme; najviše šta bi se tu moglo pružiti zakupodavcu (ali i zakupcu) je primena klausule rebus sic stantibus.

14. Još jedno rešenje Zakona o stanovanju zaslužuje pažnju. Zakonodavac predviđa da će, bez ograničenja, u slučaju promene vlasnika zakupljenog stana novi vlasnik stupiti u prava i obaveze zakupodavca. Po opštim propisima to će biti slučaj samo ako je stvar već u državini zakupca (48).

b) Zakup stanova u društvenoj svojini

15. Iza ovog, po malo rogobatnog naslova, krije se nekoliko sličnih uredjenih situacija. To su:

(a) pravo ranijeg nosioca stanarskog prava koji nije zaključio ugovor o otкупu stana do 31. decembra 1995. godine,

(b) sadašnji nosilac stanarskog prava, od stupanja na snagu Zakona o stanovanju do isteka navedenog roka (do 31.decembra 1995.godine sadašnji nosilac

stanarskog prava, dakle, zadržava to ime, ali potпадa pod režim ovog, posebnog zakupa) (49).

(c) lice koje u trenutku stupanja na snagu Zakona o stanovanju koristi kao nosilac stanarskog prava stan u svojini gradjana (50),

(d) lice koje u skladu sa zakonom nastavlja da koristi stan posle smrti nosioca stanarskog prava ili zakupca stana u društvenoj svojini (51),

(e) jedan od bračnih drugova, po razvodu braka, ako su do razvoda zajedno koristili stan tako što je jedan od njih bio nosilac stanarskog prava ili zakupac (52),

(f) lice koje se u društveni stan useljava po razmeni (53), i

(g) lice kome je društveni stan dat u zakup do 31. decembra 1995. godine (54).

16. Zakup stana u društvenoj svojini biće ovde prikazan tako što će se najpre ukazati na razlike u odnosu na "redovan" zakup stana predviđen Zakonom o stanovanju, a zatim, najkraće, u odnosu na ranije stanarsko pravo.

(a) Osnov i pravna priroda prava korišćenja stana. mada zakonodavac govori o zakupu, pa i o prestanku ugovora o zakupu, što implicitno znači da se radi o pravu koje osnov ima u ugovoru o zakupu (i koje je pravo iz ugovora, potraživanje) (55), po pravilu će pravo korišćenja stana ovde postojati bez zaključenja posebnog ugovora. Do 31. decembra 1995. godine nosioci stanarskog prava koriste stan, u režimu ovog zakupa, po ugovoru o korišćenju stana (56). Isto je i sa ranijim nosiocem stanarskog prava odnosno zakupcem na neodređeno vreme, stanu u svojini gradjana.

Ipak, ugovor o zakupu zaključuje se u nekim posebnim situacijama.

Prvo, to će biti slučaj smrćuti ranijeg zakupca (nostioca stanarskog prava). Zakon predviđa krug lica koji tada imaju pravo da nastave korišćenje stana, zaključivši ugovor o zakupu. Pravo da ugovor zaključe oni mogu ostvarivati u vanparničnom postupku (58). Istovremeno, zakonodavac ih obavezuje da u roku od 60 dana obaveste zakupodavca o smrti zakupca odnosno nosioca stanarskog prava. (Poslednja obaveza nije neposredno sankcionisana. Logična posledica njenog nepoštovanja, prekluzija u pravu na zaključenje novog ugovora, deluje prestrogo; ako se sudovi odluče za ovakvo tumačenje, može se očekivati i da će lako prihvati zahteve za povraćajem u predjašnje stanje).

Deluje logično da se nov ugovor zaključuje i u drugim slučajevima sukcesije, po razvodu, ili zameni koju zakonodavac, upotrebljavajući odomačen ali pogrešan izraz naziva "zamena". Ugovor je, mislimo, neophodan i kada se stiče novo pravo zakupa (59).

(b) Ograničenja autonomije volje zakupodavca. U odnosu na "redovan" zakup, kakav je predviđen ovim Zakonom, autonomija volje zakupodavca je bitno ograničena.

Prvo, on nije ovlašćen da bira sa kim će zaključiti ugovor o zakupu (odnosno ko će biti zakupac), praktično i da li će stan dati u (ovakav) zakup. Zakupac i njegovo pravo da stan koristi odredjeni su činjenicom ranije stečenog stanarskog prava, srodstvom i zajedničkim stanovanjem sa umrlim nosiocem stanarskog prava ili zakupcem, sporazumom po razvodu braka ili odlukom suda u vanparničnom postupku, punovažnim ugovorom o razmeni.

Ovo ograničenje može biti sporno u odnosu na davanje stana u zakup do 31. decembra 1995. godine. Ipak, iz odredbe Zakona koja se odnosi na pravo preduzeća, ustanova i državnih organa da daju do kraja 1995. godine stanove u zakup (60) proizilazi da ona to čine na isti način na koji je u režimu stanarskog prava odlučivano o davanju stana na korišćenje (61).

Drugo, nema slobode u određivanju visine zakupnine kao kod redovnog zakupa; zakupnina se određuje po pravilima koja su važila za određivanje stana-rine (dakle i za zakupe koji će nastati po stupanju na snagu ovog zakona).

Treće, nema autonomije ni u određivanju trajanja zakupa; moguć je samo zakup na neodređeno vreme.

Strankama ostaje samo da se sporazumeju o mogućnosti nedavanja otkaza zbog neplaćanja zakupnine dok je zakupac nezaposlen i ovlašćenje zakupca da dozvoli korišćenje stana određenim licima.

(c) Zakon predviđa dve grupe načina prestanka prava zakupa: po sili zakona i otkazom.

Po sili zakona zakup će prestati: smrću zakupca, uz ovlašćenje u zakonu određenih lica da nastave korišćenje stana, danom pravosnažnosti rešenja o rušenju zgrade, propašću stana, zakupom drugog društvenog stana dobijenog za sve članove porodičnog domaćinstva (62), ako zakupac sa članovima porodičnog domaćinstva ne koristi stan duže od 4 godine (63) i iseljenjem zakupca iz stana (64).

I razlozi za otkaz su poznati iz režima stanarskog prava: nenamensko korišćenje stana ili izdavanje stana u podzakup (65), nanošenje štete stanu (66), neplaćanje zakupnine najmanje dva meseca uzastopno (67), ne korišćenje stana duže od godinu dana, ako se ne radi o privilegisanom nekorišćenju do 4 godine (68), sticanje svojine na drugom odgovarajućem stanu (69), prestanak radnog odnosa po zahtevu ili krivici zakupca, ako je stan dobijen u zakup po osnovu radnog odnosa (70).

17. Kada se pravo zakupa na stanu u društvenoj svojini uporedi sa stanarskim pravom, u odnosu na pravni položaj zakupca, njegova ovlašćenja i sigurnost stanovanja koju mu zakon garantuje, bitnih razlika nema.

Zakup može prestati samo iz zakonom propisanih razloga (neko posebno zaoštrevanje ovih razloga iz samog zakonskog teksta ne može se primeniti; da li će dosadašnja stanarina naklonjena praksa (71) biti pooštrena, teško je reći).

I ovde je u korist određenog kruga lica, korisnika stana, ustanovljeno sopstveno, akcesorno pravo (72), koje se za slučaj smrti zakupca može preneti na korisnika.

Zakupnina je limitirana, ne zavisi od autonomije volje i skriva značajnu privilegiju zakupca.

Zakupac ima, istina ograničeno, ovlašćenje raspolaganja svojim pravom (73). On može i da otkupi stan poput nosioca stanarskog prava.

18. Tako Zakon o stanovanju predviđa dva sasvim odvojena režima korišćenja tujeg stana, dva zakupa koja u suštini spaja samo isto ime.

Jedan je "običan", "redovan" zakup, u suštini pravni derivat tržišnog stambenog odnosa. Dva su njegova suštinska obeležja: autonomija volje zakupodavca u odlučivanju o zaključivanju ugovora i izboru zakupca i sloboda u formiranju zakupnine. Pred poslednjom gube na važnosti svi zaštitni mehanizmi koje je zakonodavac predviđao.

U odnosu na poslednje, Zakon čak nudi niži stepen zaštite no što je široko predviđen u savremenim evropskim državama (74).

Drugi je zakup (stana u društvenoj svojini) koji uz otkup stana treba da "zameni" napušteno stanarsko pravo, a koji mu se, po pravnom režimu uveliko približava.

Uz konstataciju da tehnika zakonodavca ne može poslužiti za uzor, ostaje da zažalimo što izmedju ova dva nema i prelaznih režima, naročito onih selektivnih, koji bi se posebno odnosili na određene kategorije lica, naročito ona socijalno ugrožena (75).

Neka druga otvorena pitanja ovaj Zakon nije mogao da reši sam po себи (76), a rešenja prihvaćena kod drugih više su stvar globalnog pogleda na svojinske odnose no stambenog režima (77).

## Fusnote

(1) V.za zakup kuća D.19.2.25.1. Gaius libro decimo ad edictum provinciale, D. 19.2. 19.4. Ulpianus libro trigesimo secundo ad edictum. V. za izgradnju stanova za izdavanje D. Stojčević, Rimsko privatno pravo, Beograd, 1966., str.257-259, I. Puha, Rimsko pravo, Beograd, 1974., str. 318-321.

(2) V. npr. čl. 253-304 švajcarskog Zakonika o obligacijama, izmene koje se odnose na zakup stanova. I Savezni zakon od 24.juna 1970. i Savezna odluka od 30.juna 1972.), čl. 1713-1831 Code civil (uz brojne kasnije izmene), čl.567-599 Zakona o obligacionim odnosima. V. za pravne osobine ugovora o zakupu S. Perović, Obligaciono pravo I, Beograd, 1980., str. 667-668. Upor. H.L. et J.Mazeaud, Lecon de droit civil, tome III, vol. 2, Paris, 1980, per M. de Juglart, str. 368-375.

(3) Kod zakupa stanova prepostavka je relativna ravnoteža ponuda i tražnje. V.M. Orlić, Pravna priroda zakupa, dok. dis., Beograd, 1974., str. 8.

(4) Po jednoj proceni u svetu je šezdesetih godina nedostojalo oko 180.000.000 stanova. V.P. Jurković, Finansiranje stambene izgradnje u Jugoslaviji, Zagreb, 1973., str. 9-10. V. za stanje u SAD npr. Ch. Donahue, Change in the American Law of Landlords and Tenants, "The Modern Law Review", br. 3/1974.

(5) Tako je u Francuskoj prvi zakon koji interveniše u zakup stanova donet 5.VIII 1914. V.det. R.Maus, Traite theorique et pratique de la legislation des loyers, Paris, 1924., str. 6, u Engleskoj 1915. V.det. L. Partington, Lanlord and Tenant, London, 1980., str. 152, kod nas 1919. Zakonom o zakupu stanova, koji je privremeno imao važiti u Srbiji i Crnoj Gori.

(6) V.tako npr. J.Derruppe, La nature juridique du droit de preneur a bail et la distinction des droits reels et de droits de creanca, these, Paris, 1952, str. 74.

(7) V. tako M.Planil, G.Ripert, Traite pratique de droit civil français, tome X, 1. partie, Paris, 1956, par. Hamel, Givord et Tunc, str. 547.

(8) Intervencija, posebna regulativa stambenog zakupa, karakteristična je za mnoge savremene zemlje, pa i one koje slove za zemlje slobodnog stambenog tržišta i liberalnog zakonodavstva. Obično se za primer uzima Švajcarska. (V. za ovakvu ocenu M.Orlić, Društveno-ekonomski efekti stanarskog prava, savetovanje "Pravni i društveno-ekonomski odnosi u stambenoj oblasti", Beograd, 1979., str. 18). Ali i u Švajcarskoj su cit. zakonima uvedene posebne mere, zaštita od otkaza koji bi predstavljao tešku posledicu za zakupca. U SAD, pored posebnih propisa koji važe u pojedinim državama, zaštita se postiže posrednim putem, tumačenjem formularnih ugovora o zakupu u korist zakupca. V. o ovome J.C. Berger, Hard Leases make bad law, "Columbia law review", br. 5/1975, str. 791 i dalje.

(9) V. za socijalno-političke razloge npr. Derruppe, op.cit., str. 67, Maus, op.cit., str. 15, Obren Stanković, Miodrag Orlić, Stvarno pravo, Beograd, 1986., str. 480.

(10) V.npr. Planiol, Ripert, op.cit., str. 67, koji u interventnom stambenom zakonodavstvu vide javni poredak. Štanković i Orlić smatraju da pravila stambenog zakonodavstva, kao izuzetna, kao izuzetna, ne derogiraju pravila građanskog prava, već se pojavljuju izvan njega, ne ukidaju ga već suspenduju u precizno određenoj oblasti (v.op.cit., str. 466).

(11) Upor. Orlić, Pravna priroda zakupa, str. 9.

(12) Tako se uočava obrnuta srazmara između zaštite stanara i dinamičnosti stambene izgradnje.V.Orlić, Društveno-ekonomski efekti stanarskog prava, str. 18.

(13) Tipičan primer je Engleska. Kontrola zakupa uvedena je 1915., da bi u Increase of Rent and Mortgage Act iz 1919. bila ograničena. Godine 1939. zaštita stanara je proširena na sve stanove, da bi 1954. bila ograničena samo na zatečene zakupce. V. Partngton, op.cit., str. 152-156.

(14) Pravilnikom o privremenom uredjenju odnosa između zakupodavca i zakupca stanova i poslovnih prostorija i prinudnom oduzimanju i raspolažanju stanovima, Službeni glasnik Srbije, br. 5/1945 i Zakonom o raspolažanju stanovima i poslovnim prostorijama, Službeni glasnik Srbije, br. 25/1945, pravo stanovanja zakupca, uslovi i zakupnina nisu, istina više zavisili od volje zakupodavca, ali nije proglašena ni stalnost stanovanja. Stanovanje je zavisilo od "stambene dozvole", administrativnog, praktično diskrecionog akta.

(15) V. za intervenciju u zakupe kao izraz tzv. socijalizacije građanskih prava M.Konstantinović, Pitanje svojine, od svojine individualnog prava ka svojini socijalnoj funkciji, almanah "Generacija pred stvaranjem", Beograd, 1925, str. 12.

(16) Tako da se gotovo dramatično postavlja pitanje: "da li će opstati zakupčev uživanje stana ili svojina". V. tako Derruppe, op.cit., str. 68 i 72, J.P. Sortais, L'immeuble urbain a usage d'habitation, Paris, 1963, str. 290-291. Upor. konstataciju "Kao da je došlo do prelaska jezgra svojinskih ovlašćenja sa nosioca stanarskog prava", R.Djurović, M.Prlić, Mogućnost zaštite opštih društvenih interesa u domenu režima nepokretnosti i stambenih odnosa, savetovanje "Samoupravno regulisanje odgovornosti i suzbijanje nezakonitosti i kriminala u privredi", Beograd, 1970, str. 36.

(17) V.o ovome det. D. Hiber, Transformacija stanarskog prava (pravni aspekt), savetovanje "Opština i grad u novim društvenim uslovima", Stalna konferencija gradova i opština Jugoslavije, Budva, oktobar 1990., str. 1 i dalje.

(18) Ibid.

(19) V.o zakupu kao ustanovi koja nasledjuje stanarsko pravo čuvajući princip zaštite stečenih prava D. Nikolić, Zakon o stambenim odnosima i zadaci u njegovoj primeni, "Pravni život", br. 5-6/1990, str. 72.

(20) V. Zakon o stambenim odnosima, "Službeni glasnik SR Srbije", br. 12/1990.

- (21) V.M. Orlić, Zamiranje stanarskog prava, "Pravni život", br. 5-7/1990, str. 764.
- (22) V.det. D.Hiber, Zakup stanova, "Pravni život", br. 11-12/1991, str. 175.
- (23) V. Nikolić, ibid.
- (24) V. Zakon o stanovanju, "Službeni glasnik Republike Srbije", br. 50/1992.
- (25) V. čl.5 st. 1 i čl. 30. Zakona o stanovanju.
- (26) V. čl. 34. Zakona o stanovanju.
- (27) V. čl. 37. Zakona o stanovanju.
- (28) V.čl. 39. Zakona o stanovanju.
- (29) V. za takvo zalaganje Osnovi reforme stambene politike, materijal Savезнog sekretarijata za energetiku i industriju, Beograd, januar 1990., str. 4.
- (30) V. D. Hiber, Zakup stana, str. 177 i dalje
- (31) V. čl. 30, 31 i 39. Zakona o stanovanju.
- (32) V. tako S.Perović, op.cit., str. 662.
- (33) V. npr. S. Arandjelović, Društvena svojina u stambenom gazdinstvu, savetovanje SANU, Beograd, 1965, str. 2.
- (34) V. npr. B. Ćirković, Promene u stambenim odnosima, "Pravni život", br. 11/1983, str. 1219-1221.
- (35) V. čl. 599 Zakona o obligacionim odnosima.
- (36) V. za francusko pravo A. Rieg, *L'immeuble d'habitation dans le droit patrimonial de la famille*, zbornik "L'immeuble urbain a usage d'habituation", Paris, 1963 i Le statut du logement familial en droit français, "Sonderdruck as Festschrift fur Gunther Beitzke zum 70. Geburstag", Berlin-New York, 1979.
- (37) V. det D. Hiber, Prestanak stanarskog prava, mag. rad, Beograd, 1982, str. 141-149.
- (38) V. supra čl. Zakona o stambenim odnosima iz 1990.
- (39) S obzirom da je za zakupodavca otkaš ograničen razlozima, a za zakupca samo pismenom formom i otkašnim rokom, sporazumni raskid ima za funkciju da utvrdi modalitete prestanka voljom zakupca. Upor. D.Hiber, Prestanak stanarskog prava, str. 349-353.
- (40) Za pravnu prirodu otkaza v. Y. Chemanide, *Une question toujours actuelle: la nature juridique du conge en matière de louage de choses et de services*, "Revue trimestrielle de droit civil", br. 3/1972, str. 327 i dalje, A. Robert, *La protection contre la rupture dans les contrats à durée indéterminée par la théorie du conge et du préavis*, zbornik "La tendance à la stabilité du rapport contractuel", Paris, 1960, str. 41 i dalje.
- (41a) Zakonodavac ovde ne predviđa nikakvo privilegisanje zakupca s obzirom na njegove (privremeno) loše ekonomski prilike, niti rešava u praksi često pitanje da li je potraživanje zakupnine tzv. "traživa" ili "donosiva" obligacija, od-

nosno da li otkazu mora prethoditi opomena. V. o ovome Stanković, Orlić, op.cit., str. V. i čl. 35, st. 1, t. 2. Zakona o stanovanju.

(42) Upor., za opomenu, čl. 35, st. 1, t. 3. Zakona o stanovanju.

(43) V. čl. Zakona o stambenim odnosima SR Srbije. V. za značaj ove odredbe Orlić, Zamiranje stanarskog prava, str. , supra Hiber, Zakup stana, str.

(44) V. čl. 7 st. 2 i čl. 10, st. 2. Zakona o stanovanju.

(45) V. supra Nacrt stambenog zakona Republike Srbije, radni tekst, Borba, 20. avgust 1991.

(46) Svaka je stanarina odnosno zakupnina. Pitanje je samo da li je "utvrđena" delovanjem tržišnih zakona (što isključuje naglašenu zaštitu zakupca, ili administrativno, pa makar i uvažavanjem nekih ekonomskih parametara. V. det. Hiber, Transformacija stanarskog prava, str. 6.

(47) Ograničenje zakupnine provokira otkaz i otuda mera ograničenja ove, po definiciji potpuno slobodne izjave volje. Ovako ograničenje otkaza ostaje bez dejstva: efekt se u krajnjoj liniji može postići (pre)visokom zakupninom.

(48) V. čl. 591 Zakona o obligacionim odnosima.

(49) V. čl. 30 st. 2. Zakona o stanovanju. Ako se ima u vidu način obrazovanja zakupnine u ovom slučaju i način prestanka, razumljiv je naš stav (v. Hiber, Zakup stana, str. 180-182) da je reč o zamiranju stanarskog prava.

(50) V. čl. 40, st. 1. Zakona o stanovanju.

(51) V. čl. 34. Zakona o stanovanju.

(52) V. čl. 35, st. 4. Zakona o stanovanju.

(53) V. čl. 37. Zakona o stanovanju.

(54) V. čl. 39. Zakona o stanovanju.

(55) Makara da u ugovoru ima samo osnov, a da mu je po pretežnim elementima priroda stvarnopravna V. tako Derruppe, op.cit., str. 305-308, Stanković, Orlić, op.cit., str. 469-473.

(56) V. čl. 30, st. 2. Zakona o stanovanju.

(57) Upor. za francusko pravo, povodom Zakona od 1. septembra 1948. kojim je zakupcima, nasuprot ugovora, obezbedjena trajnost stanovanja Planiol, Ripert, op.cit., str. 587, G.Marti et P. Reynaud, Droit civil, tome II, vol. 1, Paris, 1962., str. 108.

(58) V. čl. 34, st. Zakona o stanovanju.

(59) Istina, čl. 39. Zakona o stanovanju ne pominje ugovor. I ranije je, povodom sticanja stanarskog prava, dovodjena u pitanje bitnost ugovora za njegovo sticanje. V. Stanković, Orlić, op. cit. str. 491 i dalje. Ipak, teško je prihvati da je zakonodavac sledeći ovu logiku do kraja, sasvim prenebregao ugovor. Zakon o stanovanju, uostalom, na nekim mestima izričito pominje ugovor. V. npr. čl. 35, st. 1, t. 1 i st. 2.

(60) V. čl. 39. Zakona o stanovanju.

(61) V. per analogiam čl. Zakona o stambenim odnosima Srbije iz 1990. Zakon o stanovanju uostalom pominje akt preduzeća kojim su regulisani odnosi u oblasti stanovanja. V. npr. čl. 38 st. 3. Zakona. Uprotro bi bilo ako bi se odluka o "dodeli" stana u zakup tretirala kao akt poslovanja. V. tako, za naše ranije pravo S.Petković, Komentar Zakona o stambenim odnosima, Beograd, 1965., str. 103. Ovakva priroda akta kojim se odlučuje o davanju stana u zakup deluje nesumnjivo za "običan" zakup po Zakonu o stanovanju.

(62) U skladu sa "klasičnim" principom da niko ne može imati stanarsko pravo na dva stana. V. čl. 13. Zakona o stambenim odnosima SR Srbije iz 1973, čl. 10, al. 3. i 9. francuskog Zakona od 1. septembra 1948. Ista posledica je ranije bila predviđena i za konkureniju stanarskog prava i prava svojine na stanu (čl. 14 ZSO SR Srbije), ali je po Zakonu o stanovanju ovo "samo" razlog za otkaz. Kako davanje otkaza može podlegati načelu oportuniteta, ne vidi se logika ovakvog dvojnog rešenja.

(63) Ne korišćenje stana do godinu dana je razlog za otkaz. Otkaz će, do 4 godine nestanovanja, biti otklonjen sporazumom sa zakupodavcem. Ne traži se, kao ranije, boravak u drugom mestu u zemlji ili inostranstvu.

(64) Ova odredba je u koliziji sa mogućnošću otkaza zbog nekorišćenja, izuzev ako zakonodavac ne aludira na nameru zakupca da iseljenjem ne nastavi korišćenje stana, a nije dao otkaz ni poštovao otkazni rok.

(65) Otkazu prethodi opomena zakupodavca. V. čl. 35, st. 1, t. 1. Zakona.

(66) V. za opomenu ibid, tačka 3.

(67) Dakle kraće nego kod običnog zakupa, ali uz obaveznu opomenu, i uz mogućnost ugovaranja otklanjanja otkaza zbog nezaposlenosti i nedostatka sredstava. V. čl. 35, st. 1 t 2 i st. 2 i 3.

(68) V. čl. 35, st. 1, t. 6. Zakona. V. fus notu 64.

(69) Otkaz (a ne prestanak ex lege) uslediće ako pravo svojine stekne bilo koji član porodičnog domaćinstva zakupca. V. čl. 35, st. 1 t. 4 i čl. 1 i čl. 34, st. 1. Zakona o stanovanju.

(70) V. za ovaj klasičan razlog za otkaz čl. 35, st. 1, t. 5. Zakona.

(71) V. za odstupanje od principa zakonitosti u korist socijalne pravde u ovim slučajevima O. Stanković, Stvarno pravo i stambeno pravo u praksi, Beograd, 1972.

(72) V.det. Hiber, Prestanak stanarskog prava, str. 115 i dalje.

(73) V. čl. 37 i 38. Zakona o stanovanju.

(74) V. za ograničenje otkaza čl. 267a švajcarskog Zakonika o obligacijama.

(75) V. fusnotu br. 17.

(76) V. Hiber, Transformacija stanarskog prava, str. 1.

(77) Tipičan primer je mogućnost otkupa nacionalizovanih stanova.

## Summary

### **Apartment lease according to the housing relations act of Serbia<sup>1</sup>**

In this text, author analizes the functions and reaches of the Lease, as well as the types of the Lease, under the terms of new Housing Relations Act, and concludes that this Law prescribes two distinct types of lease-use of another person's apartment or house. The first type of lease is the "Regular lease", which in essence is a legal derivate of the market housing relationship, and the other is the lease of apartment which is in social ownership, which, together with purchase of apartment should replace the former right of dwelling.

Author says that the nomotechnique of legislator is not the best one, and regrets that between those two leases there is no transitory form particularly those that would pertain to some categories of persons (disabled and unemployed individuals).

<sup>1</sup> Dr Dragor Hiber, docent, Law Scholl, Belgrade University.

Koviljka Romanić<sup>1</sup>

UDK 347.254

## Korišćenje stanova u svojini gradjana po osnovu stanarskog prava

### Rezime

*Problem nosilaca stanarskog prava nastanovima u svojini gradjana i vlasnika tih stanova, nastao je u periodu 1945-1958., kada su nadležni državni organi svojim aktom, bez saglasnosti vlasnika stanova, u te stanove useljavali porodice bez stana.*

*Gradjani koji su takve stanove dobili, imali su pravo trajnog korišćenja stana pod opštim uslovima, a vlasnici tih stanova su često stanovali ili još stanuju u neuslovnim stanovima ili su čak bez stana.*

*Zakonodavac želi ove probleme konačno da reši. Pre svega, ako vlasnik stana ponudi svom stanaru odgovarajući stan pod uslovima propisani ma zakonom, stanar se mora iseliti. Ako vlasnik stana koji je stan stekao kao useljiv pre 26.12.1958. g. nije u mogućnosti da stanaru ponudi odgovarajući stan, opština preuzima obavezu da izgradi stanove za iseljavanje nosilaca stanarskog prava u pomenu tim stanovima u svojini gradjana. Medutim, otvoreno je pitanje da li će se na ovakav način u praksi rešiti svi problemi i to do roka odredjenog zakonom.*

---

<sup>1</sup> Dr Koviljka Romanić, dipl. pravnik, Beograd.

## Uvod

Zakonom o stanovanju (Sl. glasnik RS, br. 50/92) predvidjena su dva osnova korišćenja stanova u svojini gradjana:

- korišćenje stanova po osnovu zakupa kao buduće i trajno rešenje (čl. 7-11)
- i
- korišćenje stana po osnovu stanarskog prava kao zatečenc stanje i kao prelazni režim (čl. 40-43).

Između ova dva pravna režima postoje značajne razlike<sup>1</sup> ukratko:

- U prvom slučaju, zakupodavci su fizička i pravna lica koja izdaju stanove slobodno, radi sticanja prihoda. Svi zakupodavci su izjednačeni u pravima i obavezama. U drugom slučaju, zakupodavci su gradjani-vlasnici stanova i stambenih zgrada kojima je ranijim propisima oduzeto pravo da svoje stanove izdaju u zakup slobodno na tržištu stanova.

- U prvom slučaju, zakupac je gradjanin koji na slobodnom tržištu (preko specijalizovanih agencija, oglasa i na drugi način) nalazi prazan stan i zakupljuje ga radi korišćenja. U uslovima veće ponude od tražnje ili uravnotežene ponude i tražnje, to podrazumeva mogućnost da gradjanin bira stan prema svojim zahtevima (veličina, komfor, lokacija, spratnost i dr.) i materijalnim mogućnostima, a te mogućnosti izbora, iako sužene, postoje i u uslovima veće tražnje od ponude.

U drugom slučaju, zakupac odnosno nosilac stanarskog prava je pretežno gradjanin koji je stan dobio na korišćenje na osnovu akta nadležnog organa, pri čemu nije imao mogućnost izbora stana, sem ako je pripadao privilegovanim društvenom sloju.

- Ubuduće, ugovor o zakupu stana zaključivaće se na određeno ili neodređeno vreme, zavisno od sporazuma ugovarača i prestaje istekom vremena na koje je zaključen, sporazumnim raskidom, otkazom ili u drugim slučajevima predviđenim zakonom. Pri tom, zakonodavac, slično zakonodavstvima drugih savremenih zemalja, nastoji da obezbedi sigurnost zakupca u korišćenju stana u tom smislu da zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu ne iz svojih posebnih razloga (naprimer, želi stan dati u zakup drugom licu) već samo iz razloga predviđenih zakonom, a ti razlozi se svode na krivicu odnosno ne izvršavanje obaveza zakupca (neplaćanje zakupnine, nanošenje štete stanu i dr.).

Ugovor o korišćenju stana sa stanarskim pravom na stanu u svojini gradjana, nije se zaključivao na određeno vreme, jer je aktom nadležnog organa dodeljivan na trajno korišćenje. Prema tome, gradjanin je imao pravo da trajno koristi stan pod uslovima propisanim zakonom (redovno plaća stana, ne nanosi štetu stanu i dr.). Ustvari, u prvo vreme posle drugog svetskog rata, nisu ni zaključivani ugovori o korišćenju stana, jer je bio dovoljan akt nadležnog organa o dodeli, pri

<sup>1</sup> Zakup stana tretiran je u prilogu dr Hibera i drugim prilozima i zbog toga se ovde daju samo kratka poredjenja.

čemu, saglasnost vlasnika stana nije bila tražena ni neophodna. Dakle, izmedju vlasnika stana i njegovog stanara uspostavljen je određeni odnos ne na osnovu njihove saglasnosti volja, već primenom prinudno-pravnih propisa. U poslednje vreme, zakonodavac pokušava da te odnose i probleme, nastale pre nekoliko desetina godina, konačno razreši na određen način i do određenog roka. Zbog toga je zakonom predviđen poseban pravni režim korišćenja stana sa stanarskim pravom u svojini gradjana i istovremeno kao prelazni režim.

## I Nastanak stanarskog prava na stanovima u svojini građana

1. U prvim godinama posle drugog svetskog rata postojala je velika oskuđica u stanovima, jer je, s jedne strane, znatan deo predratnog stambenog fonda stradao u ratnim razaranjima i s druge strane, naglo je raslo doseljavanje stanovništva u gradove.

Izgradnja stanova iz društvenih sredstava nije mogla da za kratko vreme reši stambenu krizu. Zbog toga vlast nastoji da ovaj problem ublaži i drugim merama, kao što su:

- gradani koji su do tada koristili stanove u svojini građana putem zakupa, stiču stanarsko pravo na tim stanovima, što znači da vlasnici stanova ne mogu otkazati korišćenje stana pod zakupom po svom nahodjenju;

- oduzima se pravo gradjanim-vlasnicima praznih stanova da sa istim slobodno raspolažu i to putem useljavanja u te stanove porodica bez stana, a na osnovu akta nadležnog organa, pri čemu, useljene porodice takodje stiču stanarsko pravo na tim stanovima;

- u deo stana koji koristi vlasnik stana, nadležni državni organ može da useli jednu ili više porodica bez stana, bez saglasnosti vlasnika stana i tako nastaju sustanarski odnosi. Sustanarski odnosi su nastajali i tako što su dve ili više porodica aktom nadležnog državnog organa dobijale na korišćenje jedan prazan stan (stan iz fonda opšte narodne imovine ili u vlasništvu građana).

Prema tome, prinudnim putem su uspostavljeni određeni odnosi izmedju građana-stanara i građana-vlasnika stanova.

Stambena kriza je jedan ali ne i jedini razlog za ovakav način ograničavanja privatne svojine. Naime, u uspostavljenom modelu socijalizma, privatne svojine nema ili je marginalna. Naime, cela privreda prelazi u državnu svojinu, izuzev u zanatstvu i poljoprivredi, s tim što je privatni zemljišni posed takodje ograničen. Kasnije se ograničava i privatno vlasništvo na stambenim zgradama i stanovima.

2. Prekretnica nastaje 1959. godine kada su doneti novi propisi, pre svega, Zakon o stambenim odnosima i Zakon o svojini na delovima zgrada (Sl. list FNRJ, br. 16/59). Bitne novine su:

- sankcioniše se zatećeno stanje, što znači da građani koji su stekli stanarsko pravo (uključujući i sustanare) po ranijim propisima, zadržavaju isti status;

- državni organi više ne mogu dodeljivati gradjanima stanove u svojini građana;

- gradjanin je mogao slobodnije nego ranije da raspolaže praznim stanom u svom vlasništvu-mogao ga je koristiti za lične potrebe, izdavati drugom licu u zakup, s tim što to po propisima nije bio ugovor o zakupu već ugovor o korišćenju stana, koji je vlasnik mogao otkazati ne samo zbog zakonom predviđenih razloga, već i zbog izjavljene namere da stan koristi za lične potrebe.

3. Od 1959.g. do danas, doneto je više novih i potpunih zakona u ovoj oblasti sa mnogobrojnim izmenama i dopunama, ali položaj nosilaca stanarskog prava u stanovima u svojini građana, ostao je nepromenjen, razume se, onih koji su to pravo stekli pre 1959. godine jer od tada, državni organi, kao što je rečeno, više nisu mogli raspolagati stanovima u svojini građana.

4. Početkom 90-tih započinje proces privredne i ukupne društvene reforme (transformacija društvenih u mešovita i privatna preduzeća, sloboda osnivanja preduzeća u privatnoj svojini skoro za sve privredne delatnosti, napuštanje koncepcije socijalizma i samoupravljanja, uvodenje višepartijskog sistema i dr.).

U okviru tih procesa, javljaju se i zahtevi da se vlasnicima vrate nepokretnosti ranije oduzete (zemljište, stambene zgrade). Pored ostalog, vlasnici stanova organizuju svoje udruženja, radi organizovanijeg isticanja svojih zahteva, ali i stanari u njihovim stanovima se organizuju, jer se u novim uslovima osećaju ugroženi. I jedni i drugi pišu peticije, organizuju javne proteste i dr. I tako, sukob interesa ove dve interesne grupe, koji je godinama bio prikriven, postaje otvoren i javan.

U takvim ukupnim novonastalim uslovima, zakonodavac usvaja izvesna nova rešenja, kojima pomenuti problem ne rešava na zadovoljstvo obe interesne grupe, već samo nastoji da ih umiri i da stvori nadu, ako ne i iluziju da će i jedna i druga strana ostvariti svoje dugogodišnje interese-stanari, da neće biti izbačeni na ulicu, a vlasnici stanova da stižu realnu šansu da svoje stanove povrata.

Tako, naprimjer, Zakonom o stambenim odnosima (Sl.glasnik SRS, br. 12/90) bilo je predvidjeno: nosilac stanarskog prava na stanu u svojini građana, koji je to pravo ranije stekao, ima i dalje isti ili sličan položaj koji ima nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini (dakle, neće biti izbačeni na ulicu); nosilac stanarskog prava ne može zamenom stana da oteža mogućnost sopstvenika za iseljenje nosioca stanarskog prava (dakle, otvara se izvesna nada za vlasnike stanove; sopstvenik stana može da zahteva iseljenje nosioca stanarskog prava pod uslovom da mu obezbedi drugi stan na način propisan zakonom, a ako to ne može, obavezu obezbedjenja drugog stana preuzima opština (dakle, oba interesne grupe stižu mogućnost da na zadovoljavajući način reše svoje probleme).

Izloženim i drugim konkretnim zakonskim rešenjima koja se odnose na njihov položaj, nije bio zadovoljan veliki broj pripadnika oba interesne grupe, što se pokazalo i u postupku usvajanja novog odnosno nedavno usvojenog zakona, kada su ponovo organizovani javni protesni skupovi, podnošene peticije i dr.

## II Prava i obaveze u korišćenju stana

1. Nositelj stanarskog prava na stanu u svojini građana nastavlja da koristi stan u skladu sa odredbama čl.30-39 Zakona (čl. 40. Zakona o stanovanju) ili, drugim rečima, u korišćenju stana izjednačen je sa nosiocem stanarskog prava u društvenom stanu, a vlasnik stana čiji se stan koristi, izjednačen je u pravima i obavezama sa nosiocem prava raspolažanja na stanu u društvenoj svojini i vlasničkom stana u državnoj svojini.

To praktično znači da nositelj stanarskog prava ima pravo na zamenu stana pod uslovima iz čl. 37 i 38. Zakona, zatim, u slučaju njegove smrti, zakupac na tom stanu postaje član porodičnog domaćinstva koji je nastavio da koristi stan pod uslovima iz čl. 34. itd.

S druge strane, vlasnik stana obezbeđuje održavanje stana odnosno zgrade na način propisan odredbama čl. 12 i 13. zakona, daje saglasnost na zamenu stana (čl. 37. i 38.), može dati otkaz ugovora o zakupu stana pod uslovima predviđenim u čl. 35. Vlasnik stana ima jedno pravo koje nemaju nosioci prava raspolažanja društvenim stanovima i vlasnicima stanova u državnoj svojini-to je pravo zahteva za iseljenje nosioca stanarskog prava pod uslovima predviđenim u čl. 41-43. Zakona.

2. U odnosu na Zakon o stambenim odnosima iz 1990. godine odredjeni uslovi korišćenja stana su promenjeni na štetu nosioca stanarskog prava odnosno u korist vlasnika stana. Tako:

- Po ranijim propisima, nositelj stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva mogli su bez saglasnosti davaoca stana na korišćenje odnosno vlasnika stana, da u stanu obavljaju poslovnu delatnost, pod uslovom da se time ne nanosi štete stanu, ne ometaju drugi stanari u zgradici i plate povećani troškovi održavanja (čl. 21. Zakona o stambenim odnosima). Sada je za obavljanje poslovne delatnosti u stanu potrebna saglasnost vlasnika stana i postupanje suprotno tome, može biti razlog za otkaz ugovora.

- Po ranijem zakonu, nositelj stanarskog prava je mogao da izda u zakup samo manji deo stana (čl. 22), pa ako izda u zakup ceo stan ili veći deo stana, tek tada je vlasnik stana stekao pravo da da otkaz ugovora.

Po novom Zakonu, ako nositelj stanarskog prava izdaje stan u podzakup ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena ugovorom-to je razlog za otkaz ugovora (čl.35, st.1, tač. 1. Zakona o stanovanju). Moguće da ova odredba izazove različita tumačenja u praksi. Nejasno je da li se zabrana izdavanja u podzakup bez saglasnosti vlasnika odnosi samo na izdavanje celog stana ili i na deo stana. Ili, šta sve može da znači korišćenje stana od strane lica koja nisu predviđena ugovorom, naprimjer, može li se bez dozvole vlasnika u stan primiti na izvesno vreme rođak (recimo, student), ili, kakva situacija nastane kad dete nosioca stanarskog prava koje je u ugovoru, zaključi brak i u stan dovede svog bračnog druga, itd.

No, iako su izloženim i nekim drugim konkretnim rešenjima, dosadašnja prava i sigurnost nosioca stanarskog prava u izvesnoj meri ugrožen, on može mirno da nastavi sa korišćenjem stana, sem u slučaju kada vlasnik stana zatraži njegovo iseljenje.

### III Iseljenje nosioca stanarskog prava

1. Vlasnik stana može tužbom kod nadležnog suda da zahteva iseljenje nosioca stanarskog prava iz njegovog stana u dva slučaja (čl. 41):

prvo, ako za iseljenje običežbedi drugi stan po osnovu zakupa na neodredjeno vreme u skladu sa čl.30 do 39. Zakona, ili

drugo, ako za iseljenje ponudi stan u društvenoj svojini koji koristi kao nosilac stanarskog prava odnosno zakupac.

U oba slučaja, ponudeni stan za iseljenje ne smi bitno da pogoršava uslove stanovanja po veličini, udobnosti i lokaciji, ali može biti i manji ako je odgovarajući u smislu zakona (1 lice-jedna soba)- stav 4. čl. 41. Zakona. Recimo, dvočlanom domaćinstvu koje koristi 4-sobni stan u svojini gradana, može biti ponudjen za iseljenje 2-soban stan koji bitno ne pogoršava druge uslove stanovanja (udobnost, lokacija).

Nosilac stanarskog prava takodje ima pravo da tužbom kod suda traži zamenu stana u kome stanuje sa stonom u društvenoj svojini u kome stanuje vlasnik njegovog stana kao nosilac stanarskog prava odnosno zakupac. Iz formulacije odredbi stava 5. čl. 41. Zakona proizilazi da u ovom slučaju, stan vlasnika mora biti njemu odgovarajući u smislu zakona. Recimo, dvočlano domaćinstvo vlasnika stana koristi 4-sobni društveni stan, a stan u njegovoj svojini je 2-soban.

Načelno, izložena rešenja o zameni stanova su prihvatljiva za obe strane:

- nosilac stanarskog prava u stanu u svojini gradana, dobija društveni stan koji i kad je po broju soba manji od stana koji koristi, ipak je po društveno prihvaćenim merilima odgovarajući u smislu da se za svakog člana porodičnog domaćinstva računa po jedna soba (najviše 4.sobni stan) i da se bitnije ne pogoršavaju drugi uslovi stanovanja (čl.17. st. 2. i 3. Zakona). Prednost ovakvog rešenja za nosioca stanarskog prava na stanu u svojini gradana može biti u tome što društveni stan koji dobija u zamenu, može otkupiti pod opštim uslovima koji važe za otkup društvenih stanova;

- iako se eventualno preseljava iz većeg u manji stan, prednost za vlasnika je u tome što konačno može da stanuje u svom stanu.

2. Rešenja iz čl. 41. Zakona, koliko god izgledaju pravno moguća, ne izgledaju primenjiva na zadovoljavajući način, bar ne u svim slučajevima iseljenja odnosno zamene stanova. Naime, ako vlasnik uopšte ne koristi društveni stan (stanuje kao podstanar, naprimer) ili društveni stan koji koristi nije odgovarajući za nosioca stanarskog prava u smislu zakona, onda zamene nema po odluci suda

(može samo po sporazumu vlasnika i nosioca stanarskog prava) i vlasniku jedino preostaje da pronadje neki drugi društveni stan koji može ponuditi nosiocu stanarskog prava po osnovu zakupa na neodredjeno vreme. Kakve su realne šanse da se takvi stanovi nadju, pokazaće praksa.

I u takvim slučajevima, zakonodavac izgleda nastoji da ove probleme konačno reši, tako što obavezu obvezujuća stana za iseljenje prebacuje na opština.

Međutim, zakonodavac nije toliko velikodušan da bi ovu obavezu proširio na iseljenje svih nosilaca stanarskog prava na stanovima u svojini gradana. Obaveza se uspostavlja samo u korist vlasnika stana koji je stan stekao kao useljiv pre 26.12.1958. godine, odnosno u korist naslednika tog vlasnika (čl. 42).

Utvrđivanje različitog položaja vlasnika stanova na ovakav način, može se razumeti. Naime, kao što je prethodno izloženo, po propisima koji su važili do 1959.g., aktom nadležnog državnog organa dodeljivani su gradanima na korišćenje stanova u svojini drugih gradana, a bez saglasnosti vlasnika. Prema tome, ono što je država svojevremeno oduzela, sada na ovakav način vraća a nosilac stanarskog prava dobija odgovarajući stan na teret društvenih sredstava.

Od početka 1959. godine situacija je bitno drugačija u dva pravca.

Prvo, ako je posle početka 1959. godine, gradanin kupio neuseljiv stan, kupio ga je, po pravilu, po nižoj (često znatno nižoj) ceni od tržišne, ali na sopstveni rizik, jer je znao ili morao znati da nosilac stanarskog prava u stanu koji kupuje, uživa punu zaštitu trajnog korišćenja stana. Zbog toga, vlasnik ne može zahtevati od društva da njegov problem reši.

Međutim, gradani koji stanuju u takvim stanovima su na izvestan način oštećeni odnosno dovedeni u neravnopravan položaj sa gradanima koji takođe stanuju u stanovima u svojini gradana, a čiji vlasnici te stanove nisu otudili posle 26.12.1958. i koji po osnovu čl. 42. Zakona dobijaju šansu da svoje pitanje reše.

Drugo, gradanin koji je posle 26.12.1958. godine stekao u svojinu prazan stan (izgradnja, kupovina, nasledje), mogao je sa tim stonom slobodno da raspolože da ga koristi za lične i porodične potrebe ili da ga izda drugom gradjaninu u zakup na osnovu ugovora na odredjeno vreme ili ugovora na neodredjeno vreme, a po nekim mišljenjima, mogao je i da ga da na korišćenje drugom gradjaninu u svojstvu nosioca stanarskog prava. Prema tome, ako se takav vlasnik dobrovoljno opredelio da stan da u zakup na neodredjeno vreme (ili eventualno na stanarskim pravom), učinio je to na sopstveni rizik i sada ne može očekivati od društva da umesto njega rešava njegov problem.

3. Opština je dobila obavezu da do 31.3.1993. godine donese program izgradnje stanova namenjenih za iseljavanje gradjana po osnovu čl. 42. Zakona.

Zamisao je zakonodavca da gradjani koji stanuju u stanovima u svojini gradana (koji su svojinu stekli pre 26.12. 1958. godinu), budu iseljeni iz tih stanova najkasnije do kraja 1995. godine. Razume se, prvo vlasnik stana mora da pokuša da sam reši taj problem, u skladu sa rešenjima iz čl. 41. Zakona, pa tek ako on to nije u mogućnosti, opština preuzima obavezu obvezujuću stana za iseljenje.

To proizili iz odredbi čl. 43. Zakona, prema kojima će opštinski organ odbiti zahtev za obezbedjenje stana za iseljenje ako su se stekli uslovi za otkaz ugovora o korišćenju stana (nosiocu stanarskog prava u stanu u svojini gradjana), ako utvrdi da je moguća zamena stanova u smislu odredbi čl. 41. Zakona ili ako utvrdi da je vlasnik otkupio društveni stan u kome stane.

#### IV Sustanarski odnosi i zaštićeni podstanari

1. Kad jedan od sustanara u stanu u svojini gradana isprazni deo stana koji je koristio, vlasnik stana može da postupi na jedan od sledećih načina (čl. 48):

- može ispražnjeni deo stana dati u zakup preostalom sustanaru, ili
- da ispražnjeni deo stana pretvoriti u gradjevinsku celinu odnosno poseban stan, ili
- da taj deo stana koristi za smeštaj stvari, ili
- da otkaže ugovor o korišćenju stana preostalom sustanaru, ako prethodno za iseljenje tog sustanara obezbedi stan koji odgovara delu stana koji je koristio, znači, vlasnik može postupiti u skladu sa odredbama čl. 41. Zakona.

2. Lice koje se na dan 23.07.1959.g. zateklo u stanu u svojini gradjana u svojstvu podstanara, ima položaj, prava i obaveze sustanara u stanu u svojini gradana.

#### V Zaključak

1. Po zakonskim normama, problem gradana-vlasnika stanova i građana koji u tim stanovima stane kao nosioci stanarskog prava, sustanari ili zaštićeni podstanari, treba konačno da se reši najkasnije do kraja 1995.g. Ako je problem postojao više od, naprimjer, 30 godina, onda rok od 2,5 godine nije dug, ako će se problem konačno i zaista rešiti.

Međutim, otvoreno je pitanje da li će se svi konkretni slučajevi rešiti do isteka zakonskog roka. Šta će se desiti ako vlasnik stana nema mogućnost da postupi po odredbama čl. 41. Zakona opština isto tako nema dovoljno sredstava potrebnih za izgradnju stanova za iseljenje svih koje treba iseliti ili pak opština smatra da su neki drugi stambeni problemi gradjana u opštini prioritetniji.

Na kraju, može se postaviti i pitanje zašto je zakonodavac svu odgovornost za obezbedjenje stanova za iseljenje prebacio na opštinu, kad su svojevremeno, lokalne vlasti samo izvršavale politiku i zakone države.

Ovi problemi bi verovatno uspešnije, odnosno brže i sa većom sigurnošću bili rešeni, da su bar delimično angažovana sredstva od otkupa stanova sa kojima raspolaže Republika, kao što je to načelno moguće po odredbama čl. 28. Zakona, ali nije uključeno u odredbe čl. 42. Zakona.

2. Posebno je neizvestan položaj gradana koji su pre 26.12.1958. godine dobili na korišćenje stan u svojini gradana, a koje su kao neuseljive njihovi vlasnici otudili. Ti gradani su kao i ostali zaposleni izdvajali stambeni doprinos, često u svojim kolektivima nisu mogli da dobiju odgovarajući društveni stan jer se smatralo da su stambeno pitanje rešili, itd.

Oni svoj stambeni problem mogu eventualno rešiti na dva načina: prvo, ako vlasnik stana ima mogućnost i želi da postupi na jedan od načina predviđenih u čl. 41. Zakona, ili, drugo, ako imaju mogućnosti i šanse da grade odnosno kupe stan uz uslove predviđene u čl. 27. Zakona.

3. "Jezik zakona treba da je prost, jasan i tečan. Neophodno je da narod lako razumije zakone. "Ako se ove jasne misli Valtazara Bogišića ne mogu uvek primeniti, kao što to, nažalost, zakonodavna praksa pokazuje, onda ih je maksimalno trebalo primeniti bar kod Zakona o stanovanju. Taj Zakon se neposredno odnosi na veliki broj gradana i organizacija, što je i razumljivo, jer se tim zakonom ureduju pitanja od vitalnog interesa za gradane.

Međutim, taj Zakon nije dovoljno pregledno sistematizovan niti jasno napisan i precizno formulisan, tako da pojedina konkretna rešenja izazivaju nedoumice, što sve omogućuje različita tumačenja i primenu, a to, razume se, nije dobro.

## Summary

### Use of privately owned apartments on the basis of dwelling right<sup>1</sup>

The problem of tenants which have the right of dwelling in apartments which are owned by other private individuals and home owners, arose in 1945-1958, when the competent state organs, with their acts, without permit of apartment owners moved into their apartments the homeless families.

The citizens who obtained those apartments had the right of permanent use of flats, under the general conditions, while the apartment owners very often live or still live in apartments of very poor quality, and some of them are even homeless.

The legislator wants to finally resolve this problem. In the first place, if the apartment owner offers the adequate flat to his tenant, under the conditions prescribed by law, the tenant must move out. If the owner acquired the empty apartment before 26.12.1958, and is not in a position to offer the tenant adequate flat, the municipality is obliged to build the apartments for silodging the tenants from the said flats which are in private property of citizens. However, the question remains open whether the problems which arise in practice shall be resolved until the deadline defined by law.

<sup>1</sup> Dr Koviljka Romanić, dipl.in Law, Beograd.

Aleksandra Kon  
Katarina Lazarević<sup>1</sup>

UDK 347.254+347.64

## Otkup stanova

### Rezime

Zakon o stanovanju posvetio je posebno poglavlje otkupu društvenih stanova. U radu se otkup stanova detaljno razmatra kroz razradu osnovnih postulata ovog instituta.

Zaključenje ugovora i uspostavljanje hipoteke izazivaju opravdano najveće interesovanje. Dosadašnja praksa pokazuje da se POJAVLJUJU TRI OSNOVNA TIPO UGOVORA, i poseban tip ugovora za kupce, koji su već suvlasnici idealnog dela stana i koji imaju pravo da nastave da otkupljaju stan u idealnim delovima.

Primer proračuna vrednosti stana, koji se daje u potpunom tekstu izaziva poseban interes i komentar.

### Uvod

Novi Zakon o stanovanju je celo jedno poglavlje posvetio otkupu društvenih stanova. Otkup društvenih stanova je regulisan u članovima od 16. do 29., s tim što se otkup stanova tretira i u poglavlju prelaznih odredbi u članu 45 i 53.,

<sup>1</sup> Aleksandra Kon i Katarina Lazarević, dipl. prav., Agencija "ALKA", Beograd.

u poglavlju kaznenih odredbi u članu 55. i u završnim odredbama u članovima 56. i 58.

Otkup stanova bazira se na nekoliko osnovnih postulata:

- Nosilac prava raspolaganja (vlasnik) dužan je da nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu, omogući otkup stana koji koristi;

- Otkup stana realizuje se otplatom na rate bez kamate, ili jednokratnom isplatom;

- Polazni elemenat za izračunavanje vrednosti stana je prosečno ugovorena cena gradjenja kvadratnog metra stana u Republici (Otkupna cena stana);

- Posebni elementi kod izračunavanja vrednosti stana su i umanjenja po raznim osnovama (ugovorna cena stana);

- Vrednost stana izračunava se preko mesečne otplatne rate i ona je glavni parametar u izračunavanju vrednosti stana;

- Obavezna provera zakonitog utvrđivanja otkupne cene stana;

- Retroaktivno dejstvo na sve ranije zaključene ugovore o otkupu;

- Jedinstven tretman celokupnog društvenog stambenog fonda Republike Srbije.

Otkup društvenih stanova će biti detaljno razmotren kroz razradu navedenih osnovnih postulata.

## I Obaveza nosioca prava raspolaganja da omogući otkup društvenog stana

Već u prvom članu koji tretira otkup stanova zakonodavac je predviđao obavezu nosioca prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini i vlasnika stana u državnoj svojini da nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu, omogući otkup stana na njegov zahtev u pismenoj formi.

Pravo na otkup pod istim uslovima imaju i članovi porodičnog domaćinstva koji stanuju sa nosiocem stanarskog prava, uz njegovu pismenu saglasnost.

Članovi porodičnog domaćinstva koji imaju pravo na otkup stana su bračni drug i deca (bračna, vanbračna, usvojena i pastorčad). Ostali članovi porodičnog domaćinstva koji žive u porodičnom domaćinstvu sa nosiocem stanarskog prava nemaju pravo otkupa stana.

I na zahteve koji su podneti pre stupanja na snagu ovog zakona, a nisu do donošenja istog rešeni, primenjivaće se isti rok, koji počinje da teče od dana stupanja na snagu Zakona o stanovanju.

Međutim, samo podnošenje pismenog zahteva bez podnošenja prateće dokumentacije, nije dovoljno za zaključivanje ugovora o otkupu, pa je neophodno da svaki podnositelj zahteva uz zahtev podnese i odgovarajuću dokumentaciju. U

suprotnom nosilac prava raspolaganja (vlasnik) može zahtev kao nepotpun odbaciti i time zakonski rok od 3 meseca prestaje da teče.

S obzirom da novi zakon predviđa drugačiji način obračuna vrednosti stana nego prethodni, svi ranije podneti zahtevi moraju se dopuniti odgovarajućom dokumentacijom, u suprotnom i oni će se smatrati nepotpunim zahtevom i mogu biti, iz tog razloga odbačeni.

U zavisnosti od toga ko podnosi zahtev za otkup potrebno je priložiti sledeću dokumentaciju:

1. Za nosioca stanarskog prava

- kopija ugovora o korišćenju stana,
- kopija lične karte za sve punoletne članove porodičnog domaćinstva i krštenice za maloletne,
- dokaz o godinama radnog staža za nosioca stanarskog prava i njegovog bračnog druga (potvrda radne organizacije, kopija radne knjižice, ili rešenje o penzionisanju).
- overena izjava da podnositelj zahteva, ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema u svojini drugi stan koji je odgovarajući za to porodično domaćinstvo, ili odgovarajući stan koji koristi po osnovu stanarskog prava, a isti se nalazi u mestu u kome se nalazi i stan koji želi da otkupi,
- eventualno rešenje o eksproprijaciji,
- eventualno rešenje o stepenu invalidnosti za ratne vojne invalide iz oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine, ili eventualni dokaz o poginulom članu domaćinstva u svojstvu borca u istom periodu,
- eventualno bodovnu listu, ako prodavac bodovanje prepusti kupcu.

2. Za člana porodičnog domaćinstva

- Osim gore navedene dokumentacije potrebno je priložiti i pismenu saglasnost nosioca stanarskog prava, overenu u opštini ili sudu, kao i dokaz o srodstvu (venčanica, krštenica, rešenje o usvojenju, i sl.).

Svi članovi porodičnog domaćinstva, koji pored kupca stanuju u kupljenom stanu zadržavaju pravo trajnog stanovanja, odnosno konstituiše se pravo stovanja (habitatio) kao lične službenosti.

Suvlasnik idealnog dela stana u susvojini, koji je susvojinu na stanu stekao u skladu sa ranijim propisima, može i dalje otkupljivati taj stan u idealnim delovima dok ga u celini ne otkupi. Zakon ne utvrđuje najmanji deo idealnog stana koji se ubuduće može otkupljivati, ali smatramo da on ne može biti manji od 5 % ukupne vrednosti stana.

Sustanari, koji koriste stan sa stanarskim pravom, ili po osnovu zakupa na neodređeno vreme, takodje mogu otkupljivati deo stana koji koriste, uz uslov da se prethodno izvrši fizička deoba stana (u skladu sa gradjevinskim propisima), a ako to nije moguće, uz pismenu saglasnost drugog sustanara.

Zakon o stanovanju je taksativno u članu 17 nabrojao koji se stanovi izuzimaju od otkupa. Osim što je u tački 4 istog člana ostavio mogućnost vlasniku da drugčije odluči za stanove koji se nalaze u zadužbinama, legatima ili reprezentativnim zgradama, sve ostale zabrane su izričite.

## II Način utvrđivanja otkupne cene stana

Otkupna cena stana utvrđuje se na osnovu Zakona (član 20) i Uputstva o načinu utvrđivanja otkupne cene (Sl. Glasnik RS br. 52/92).

Otkupna cena utvrđuje se na osnovu prosečno ugovorene cene gradjenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodno polugodištu (ovaj podatak objavljuje Republički zavod za statistiku u Sl. glasniku RS) i kretanja cene na malo u prva tri meseca po isteku prethodnog polugodišta (objavljuje se na isti način kao i prethodni podatak), kao i na osnovu starosti zgrade, opšte pogodnosti zgrade i stana, i površine stana.

$$Oc = Cg \times Kcm \times Sz \times Op \times P$$

Umanjenje po osnovu starosti zgrade, obračunava se po stopi od 1 % godišnje, a najviše do 50 %.

Opšta pogodnost zgrade i stana (Op) izračunava se kada se koeficijent kvaliteta zgrade i stana (Kk) pomnoži koeficijentom posebnih pogodnosti zgrade i stana (Uk).

liste za utvrđivanje kvaliteta zgrade i stana, i za utvrđivanje posebnih pogodnosti zgrade i stana čine sastavni deo Uputstva o načinu utvrđivanja otkupne cene stana i iste se moraju koristiti kod utvrđivanja otkupne cene stana. Uputstvo ne definiše na koji način će se pristupiti bodovanju, odnosno ostavljena je mogućnost prodavcu da sam odluči da li će to raditi specijalne stručne komisije, ili će se prihvati bodovanje od strane kupca, uz odredene garancije koje kupac tom prilikom daje i garantuje tačnost navedenih podataka.

## III Način utvrđivanja ugovorne cene stana

Zakon pored otkupne cene, koja je jedinstvena za sve kupce, poznaje i ugovornu cenu stana, po kojoj se stan otkupljuje i koja zavisi od mogućih umanjenja koja su specifična za svakog pojedinačnog kupca (čl. 21. i 22.).

Nakon utvrđivanja otkupne cene stana ista se umanjuje na ime doprinosa za stambenu izgradnju uplaćivanog iz ličnog dohotka lica koje otkupljuje stan i njegovog bračnog druga po 0,5 % za svaku godinu radnog staža, a najviše do 30 %.

Vlasnici eksproprijsanih stanova imaju pravo na dodatno umanjenje do 10 % vrednosti stana u zavisnosti od toga u kom procentualnom iznosu je izvršeno smanjenje pravične naknade za eksproprijsani objekat.

U oba ova slučaja navedena umanjenja se primenjuju samo za odgovarajući stan, po principu jedna soba jedna osoba, a najviše do četvorosobnog stana. Kada je broj soba veći od broja članova porodičnog domaćinstva, tada se od ukupne površine stana odbije površina najmanje sobe, odnosno najmanjih soba ukoliko ih ima više, što znači da za tu najmanju sobu (sobe), odnosno njenu (njihovu) površinu plaća puna cena bez umanjenja za radni doprinos i eventualno eksproprijaciju.

Nakon utvrđivanja ugovorne cene stana kupci koji se opredеле za jednokratnu otplatu celokupne vrednosti stana imaju umanjenje za 20 %, a u slučaju otplate više od jedne trećine duga umanjenje od 15 %, ukoliko isplatu izvrše u dinarima.

Posebno umanjenje od 35% Zakon odobrava kupcima koji otplatu ugovorne cene izvrše dinarima koji potiču od prodaje konvertibilnih deviza, ili efektivnog stranog novca Narodnoj banci Srbije, za devizne rezerve Srbije, kao i u slučaju ustupanja deviza sa deviznih računa (stara devizna štednja) kod poslovnih banaka Republike Srbije (član 53).

Kupac ima pravo na procentualno umanjenje cene ako dinarima deviznog porekla plaća i deo ugovorne cene.

Pravo na gore navedena umanjenja imaju kupci samo uz dokaz da su devize i efektivni strani novac prodate u devizne rezerve Republike Srbije.

Posebno umanjenje priznaje se licu koje otkupljuje stan ukoliko on, ili član njegovog porodičnog domaćinstva imaju status ratnog vojnog invalida iz oružanih akcija posle 17. avgusta 1990., koje iznosi do 50 % srazmerno stepenu invalidnosti. Ovo umanjenje imaju i lica čiji je član domaćinstva poginuo kao borac u navedenom periodu (član 22).

#### **IV Mesečna rata kao bitan elemenat za utvrđivanje vrednosti stana**

Zakon o stanovanju ne polazi od ukupne vrednosti stana, kao bitnog elementa, već od mesečne rate preko koje se dolazi do ukupne vrednosti stana. Ugovorna cena stana služi samo za izračunavanje mesečne rate, koja se dobija kada se ugovorna vrednost podeli sa brojem mesečnih rata. Da podsetimo, otkupna cena stana izračunava se na osnovu prosečne ugovorene cene gradjenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodnom polugodu i kretanja cena na malo u prva tri meseca po isteku prethodnog polugodišta, uz ostale elemente (starost zgrade, opšta pogodnost zgrade i stana, i površina stana). Otkupna cena stana se utvrđuje za šestomesečne obračunske periode april-septembar, odnosno oktobar-mart, i ista se u navedenim intervalima ne menja, u slučaju kada se stan otkupljuje na rate.

Otkupna cena stana se koriguje umanjenjima po raznim osnovama i dolazi se do ugovorne cene stana, po kojoj se stan prodaje, odnosno po kojoj se izražuna mesečna rata za svakog konkretnog kupca.

Ovako izračunata mesečna rata se fiksira momentom podnošenja zahteva za otkup.

Mesečna rata se uskladuje šestomesečno sa kretanjem prosečno ugovorene cene građenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodnom polugodištu, a najviše do visine rasta prosečne mesečne zarade u privredi Republike.

To znači da će svi kupci koji podnesu zahtev za otkup stana u istom obračunskom periodu, na primer periodu april-septembar, imati istu polaznu osnovu za izračunavanje mesečne rate, koja se koriguje u zavisnosti od umanjenja koja pripadaju odredenom kupcu, bez obzira da li su zahtev podneli prvo ili poslednjeg dana obračunskog perioda. Svi kupci koji su podneli zahtev u navedenom obračunskom periodu imaju prvu revalorizaciju prvo oktobra i tada će se svima mesečna rata uvećati istim koeficijentom revalorizacije.

Novoutvrđena mesečna rata kupaca koji su ovom periodu zaključili ugovore, odnosno podneli zahteve za otkup stana, biće različita od mesečne rate kupaca koji podnesu zahtev, ili zaključe ugovore u narednom periodu, naprimjer oktobar-mart, iz razloga što je revalorizacija mesečne rate limitirana rastom prosečne mesečne zarade u privredi Republike u istom polugodištu, a formiranje mesečne rate za tekući obračunski period se zasniva na prosečno ugovorenoj ceni kvadratnog metra stana i porastu cene na malo u prva tri meseca po isteku prethodnog šestomesečja. Obzirom da je za sada rast prosečno ugovorene cene kvadratnog metra veći od rasta prosečne mesečne zarade, revalorizovana rata će po pravilu biti manja nego novoutvrđena rata (naravno za isti stan, i ista umanjenja). Ovakav odnos mesečnih rata će se praktično zadržati u toku celog otplatnog perioda, pošto je dalja revalorizacija ista za oba stana.

Ukoliko kupac želi da stan isplati jednokratnom, obračun vrednosti stana se vrši preko mesečne otplatne rate tako što se ona uskladjuje sa kretanjem cena na malo u Republici, od momenta kada je rata utvrđena do meseca koji prethodi jednokratnoj isplati, a zatim se tako dobijena (revalorizovana) mesečna rata množi sa ukupnim brojem rata.

Iz ovoga proizilazi da svaki kupac koji se u momentu podnošenja zahteva za otkup stana, opredeli za jednokratnu isplatu vrednosti stana, neće platiti vrednost stana izračunatu množenjem vrednosti mesečne rate na dan podnošenja zahteva sa brojem mesečnih rata, već će platiti cenu do koje se dolazi uvećanjem mesečne rate do meseca koji prethodi jednokratnoj isplati duga i množenjem broja mesečnih rata (član 23, stav 3), uz predviđeni popust za dinarsku, ili deviznu uplatu.

Ovakav obračun primenjuje se i u slučajevima kada se kupac u toku otplate stana predomisli i odluči da deo stana, ili ceo stan isplati jednokratno.

## V Obavezna provera zakonitog utvrđivanja otkupne cene

Novina u Zakonu o stanovanju je obavezna provera zakonitog utvrđivanja otkupne cene (član 24.). Mišljenja smo da to podrazumeva i proveru ugovorne cene stana po kojoj se dešakti stan prodaje.

Do sada je po ranije važećem zakonu kontrola vršena samo u skladu sa odredbama Zakona o javnom pravobranilaštву, dakle samo onih ugovora kod kojih je prodavac bilo društveno pravno lice, koje po zakonu zastupa javni pravobranilac. Ostali ugovori o prodaji stanova ostajali su izvan kontrole, što je omogućavalo odredene zloupotrebe.

Predviđena kontrola obavljaće se na taj način što je Zakon utvrdio obavezu da sud koji vrši overu potpisa na ugovoru o otkupu stana, dostavi kopiju ugovora nadležnom organu. Nadležni organ za stanove kojima raspolaže Republika i autonomne pokrajine je Republičko javno pravobranilaštvo, a za sve ostale stanove u društvenoj svojini opštinski javni pravobranilac, odnosno organ, ili organizacija koji vrše poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa opština.

Zakon je takođe utvrdio rok od 6 meseci u kome organ može tužbom sudu, na čijem se području nalazi stan, da traži poništaj ugovora, ukoliko oceni da je otkupna cena utvrđena suprotno ovom zakonu.

U toku postupka za poništaj ugovora, ugovorne strane mogu usaglasiti otkupnu cenu stana sa odredbama ovog zakona, i u tom slučaju ugovor ostaje na snazi.

## VI Retroaktivno dejstvo na ranije zaključene ugovore

Da bi ispravio propuste prethodnog zakona, koji je omogućavao, obzirom da nije bilo obavezne provere otkupne cene stana u otkupu, šarenolikost u utvrđivanju vrednosti stanova, Zakon o stanovanju u članu 58. predviđa obaveznu proveru zakonitog utvrđivanja cena stana u momentu zaključenja ugovora u skladu sa tada važećim propisima, za sve ranije zaključene ugovore.

Proveru zakonitog utvrđenja cena stana zakonodavac poverava istim organima i organizacijama, odnosno pravobraniocima, kao i kod ugovora koji se zaključuju po odredbama ovog zakona.

Zakonodavac nalazi ista rešenja za ranije zaključene ugovore u postupku za poništaj, kao i kod ugovora koji se zaključuju po odredbama ovog zakona, odnosno ranije zaključeni ugovori остаće na snazi ukoliko se otkupna cena usaglasi sa odredbama zakona koji je bio na snazi u momentu zaključenja ugovora.

Sudovi koji su vršili overu potpisa dužni su da sve ugovore, koji su zaključeni do stupanja na snagu ovog zakona, dostave nadležnom organu, odnosno organizaciji do 31. decembra 1992. godine. Organi i organizacije koje vrše proveru

otkupne cene stana, u slučajevima kada utvrde nepravilnost mogu podneti tužbu za poništaj ugovora do 31. decembra 1993. godine.

Obzirom da prethodni zakon nije predviđao popuste koji ovaj zakon sadrži zakonodavac je omogućio svim kupcima, koji su zaključili ugovor o otkupu stana po Zakonu o stambenim odnosima, da u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona zahtevaju od svog prodavca da ranije zaključen ugovor o otkupu stana usaglasi sa svim uslovima iz ovog Zakona, ako je to za njega povoljnije. Utvrđena je obaveza prodavca da na zahtev kupca ugovor izmeni u roku od 60 dana od dana podnošenja zahteva. Ukoliko prodavac ne izvrši svoju obavezu u propisanom roku kupac može da traži izmenu ugovora tužbom nadležnom sudu u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Kupac mora voditi računa da se u zakonskom roku od 6 meseci mora obratiti prodavcu sa zahtevom za izmenu ugovora, sačekati protek roka od 60 dana za odgovor prodavca i podneti tužbu sudu u slučaju njegovog nepostupanja po podnetom zahtevu. Proizilazi da kupac iz opreza mora zahtev podneti najkasnije 4 meseca od dana stupanja Zakona na snagu.

## VII Jedinstven tretman celokupnog stambenog fonda Republike

Na sve stanove koji se nalaze na teritoriji Republike Srbije primenjuje se Zakon o stanovanju, znači da se on primenjuje i na stanove u fondu Jugoslovenske Armije i na stanove u fondu Federacije, ukoliko se oni nalaze na teritoriji Republike Srbije, kao i na stanove koji su vlasništvu bivših republika članica SFRJ.

## VIII Zaključenje ugovora i uspostavljanje hipoteke

Ugovori o otkupu stana zaključuju se u pismenoj formi sa obaveznom ovjerom potpisa ugovornih strana kod nadležnog suda, a zakonodavac predviđa koje osnovne elemente mora sadržati svaki ugovor, kao što su: vreme i mesto zaključenja ugovora, podaci o stanu koji je predmet ugovora, cenu, izjavu vlasnika da pristaje na uknjižbu, izjavu kupca da prihvata hipoteku, uslove, način i rokove izvršenja ugovora i razloge za raskid ugovora (član 18).

Zakonodavac je u članu 26 predviđao mogućnost da se u toku dugogodišnje otplate stana može dogoditi da kupac iz opravdanih razloga ne može da nastavi sa otplatom duga i predviđa mogućnost da se u takvom slučaju ugovor raskida. Samo u slučaju da je razlog za nemogućnost dalje otplate duga gubitak redovnih prihoda nosioca stanarskog prava, ili članova porodičnog domaćinstva koji sa njim stanuju, dozvoljava se sticanje susvojine na delu stana srazmerno broju uplaćenih rata i nastavak korišćenja stana u svojstvu zakupca na neodredjeno vreme na delu stana na kome nije stečena susvojina. Ovo je jedini način sticanja susvojine na stanu u društvenoj svojini po ovom zakonu, osim u slučajevima kada

je po ranijim propisima već stecena susvojina. U ovom slučaju nema ograničenja u pogledu najmanjeg procenta vrednosti stana na kome se može steći susvojina.

Pošto je zakon pošao od mesečne rate kao osnovnog parametra ugovora, odnosno ugovor zaključen na rate smatra se osnovnim oblikom zaključenja ugovora, a jednokratna isplata samo izuzetkom, u članu 19 se kao osnovni uslovi otkupa stana navode rok otplate od 40 godina, koji samo uz saglasnost kupca može biti kraći i obaveza uspostavljanja hipoteke na stanu sve do njegove otplate u celini.

Međutim, u praksi će se pojaviti tri osnovna tipa ugovora a to su:

- Otkup na rate,
- jednokratna isplata u dinarima,
- jednokratna isplata u dinarima koji potiču od prodaje konvertibilnih deviza za devizne rezerve Republike Srbije, sa mogućim podvarijantama;
- delimična jednokratna isplata u dinarima za iznose veće od 1/3, a ostatak na rate,
- delimična jednokratna isplata u devizama, bez ograničenja najmanjeg iznosa, a ostatak na rate;
- jednokratna isplata delimično u dinarima, a delimično u devizama.

Poseban tip ugovora je za kupce koji su već suvlasnici idealnog dela stana i koji imaju pravo da nastave da otkupljuju stan u idealnim delovima.

Za kupce koji su započeli otkup na rate po prethodnom Zakonu o stambenim odnosima, a žele da im se nastavak otkupa odvija u skladu sa novim Zakonom o stanovanju sačinjavaće se aneks uz osnovni ugovor.

Za upis hipoteke u zemljišne knjige, odnosno druge javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, treba da se ispune odredjeni uslovi a to su: da je lice protiv koga se traži upis hipoteke u vreme podnošenja molbe za upis, vlasnik nepokretnosti koju treba opteretiti hipotekom i da ugovor između ostalog mora da sadrži klauzulu intabulandi, tj. pristanak dužnika čija se nepokretnost opterećuje hipotekom.

Upis u zemljišne, odnosno druge javne knjige ne vrši se po službenoj dužnosti, već je za upis hipoteke potrebno podneti zahtev. Zahtev po pravilu podnosi hipotekarni poverilac, ali i Zakon o stanovanju u članu 25, kao i raniji Zakon o stambenim odnosima, utvrđuje obavezu kupca da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o kupovini stana podnese zahtev za upis prava svojine i tereta hipoteke u zemljišne knjige. Sadašnji Zakon čak zahteva od kupca i pismeni dokaz da je podneo zahtev za upis hipoteke. Međutim, sve se ovo može primeniti samo na

a one stanove koji su prethodno bili uknjiženi u korist prodavca.

Obzirom na zatećeno stanje da ogroman broj stanova nije upisan u zemljišne knjige, zakonodavac za takve slučajeve predviđa obavezu prodavca da podnese zahtev za upis hipoteke u odgovarajuću javnu knjigu u istom roku u kome

obavezuje i kupca da upiše u zemljišne knjige, ako su se za to stekli uslovi. U tu svrhu ustrojene su posebne knjige prodatih društvenih stanova sa hipotekom koja se vodi kod opštinskih, odnosno gradske geodetske uprave na čijoj se teritoriji nalazi stan. U tu knjigu se upisuju podaci o prodavcu i kupcu stana, podaci o stanu, kao i podaci o teretima i ograničenjima na predmetnom stanu. Prodavac je prilikom podnošenja zahteva obavezan da dostavi dokaz o raspolažanju tim stanom, podatke o položaju stana u zgradi, ugovor o prodaji stana i dokaz da stan nije upisan u zemljišne knjige.

Prema tome umesto intabulacionih knjiga, koje bi vodili redovni sudovi ustrojene su posebne knjige prodatih društvenih stanova, koje se obrazuju za odredene katastarske opštine i vode se kod geodetskih uprava. Prava na kupljenom stanu se stiču, prenose, ograničavaju i prestaju upisom u ovu knjigu koja je javna.

#### Primer proračuna vrednosti stana

Ime i prezime lica koje otkupljuje stan: Petar Petrović  
Adresa stana: Dalmatinska br. 58, stan br.4

Proračun otkupne cene stana se vrši prema sledećoj formuli:

$$Oc = Cg \times Kcm \times Sz \times Op \times P$$

gde je:

Oc - otkupna cena stana

Cg - prosečno ugovorena cena gradenja po  $m^2$  u prethodnom polugodju

Kcm - koeficijent kretanja cena na malo za tromeseče

Sz - koeficijent starosti zgrade (najviše 50%)

Op - koeficijent opšte pogodnosti stana i zgrade

P - površina stana u  $m^2$

$$Cg = 3085$$

$$Kcm = K1 \times K2 \times K3 = 2,65$$

$$Sz (zgrada stara 20 god.) = 0,8$$

$$Op = Kk \times Up = 1,00 \times 1,15 = 1,15$$

Kk - koeficijent kvaliteta zgrade i stana,

Up - koeficijent posebnih pogodnosti stana i zgrade

$$P (m^2) = 78$$

$$\text{OTKUPNA CENA STANA (Oc)} = 586.656 \text{ Din.}$$

$$\text{OTKUPNA CENA } m^2 = 7,521 \text{ Din.}$$

#### UMANJENJA

$$\text{Površina odgovarajućeg stana (} m^2 \text{)} = 78$$

$$\text{Površina iznad odgovarajućeg stana} = 0$$

Broj godina staža za oba supružnika	= 59
Umanjenje po osnovu radnog doprinosa	= 0,705
Umanjenje po osnovu eksproprijanog stana (maksimum 10%)	= 0
Umanjenje po osnovu vojnog invaliditeta (maksimum 50 %)	= 0
 UGOVORNA CENA STANA NA RATE	= 413.593 Din
ROK OTPLATE (broj mesečnih ratâ)	= 480
MESEČNA RATA	= 862 Din.
 UGOVORNA CENA STANA ZA JEDNOKRATNU ISPLATU	
Indeks kretanja cena na malo do meseca koji prethodi mesecu isplate = 27,0	
UGOVORNA CENA SATNA ZA JEDNOKRATNU	
ISPLATU U DINARIMA (-20%)	= 3.486.038
UGOVORNA CENA STANA ZA JEDNOKRATNU	
ISPLATU DEVIZAMA (-35%)	= 2.832.406
Ugovorna cena stana za isplatu devizama	
(1 DEM = 135,25) u DEM	= 20.942
 UGOVORNA CENA STANA ZA JEDNOKRATNU ISPLATU IZNOSA	
VEĆIH OD 1/3 CENE	
Iznos jednokratne uplate u dinarima	Din. = 0
Revalorizovana mesečna rata	Din. = 9.078
Isplaćen broj revalorizovanih mesečnih rata (uz popust od 15%)	= 0
Preostali broj rata	= 480
Iznos mesečne rate	= Din. 862
 UGOVORNA CENA STANA ZA NEKOMPLETNU ISPLATU DEVIZAMA	
(BEZ OGRANIČENJA)	
Iznos jednokratne uplate u devizma (1 DEM = 135,25 Din.) u DEM	= 6.500
Isplaćeni broj revalorizovanih mesečnih rata (uz popust od 35%)	= 149
Preostali broj rata	= 331
Iznos mesečne rate Din.	= 862
 UGOVORNA CENA STANA ZA JEDNOKRATNU UPLATU ZA DINARE	
I DEVIZE	
Iznos jednokratne uplate u devizama	
(1 DEM = 135,25 Din.) u DEM	= 6.500
Isplaćen broj revalorizovanih mesečnih rata (uz popust od 35%)	= 149
Preostali broj rata	= 331
Revalorizovani dug za jednokratnu isplatu (popust 15%) u Din.	= 2.554.290

## Summary

## Purchase of apartments<sup>1</sup>

The Housing Relations Act has a special chapter which regulates the purchase of socially owned apartments. In this text, the purchase of apartments which are socially owned, is discussed in detail. The signing of the purchase and sale contract and establishing of mortgage are the most interesting questions. The practice shows that there are THREE BASIC TYPES OF CONTRACTS, and a special type of contract for purchasers that are already co-owners and have the right to purchase the apartment in ideal parts. (Aliquote parts).

Of particular interest is the example of the calculation of apartment's value, which is given in the text.

<sup>1</sup> Aleksandra Kon and Katarina Lazarević, jurists, ALKA AGENCY, Belgrade.

Dušan Stamenković<sup>1</sup>

UDK 347.254

## Režim sudske i druge zaštite u rešavanju spornih odnosa iz Zakona o stanovanju

### Rezime

*Novi Zakon o stanovanju obezbeđuje odgovarajuću zaštitu zakupcima stana, nosiocima stanarskog prava, sopstvenicima stana, odnosno porodične stambene zgrade i davaocima stanova na korišćenje. Otkup stanova u društvenoj svojini, još više će proširiti pojavu mogućih spornih situacija. Prema odredbama Zakona sve sporne situacije razrešavaće se u parničnom, vanparničnom, privredno-prestupnom i zemljišno-knjižnom sudskom postupku, a u upravnom postupku, kod upravnog organa nadležnog za stambene poslove, geodetske poslove i poslove inspekcijskih organa, a zatim, u upravno-sudskom postupku i najzad, u prekršajnom postupku.*

*U tekstu se navodi lepeza povrede zakona moguće sporne situacije i nadležnost sudskih i upravnih organa.*

Korišćenje stanova po osnovu zakupa stana, korišćenje stanova u društvenoj svojini po osnovu stanarskog prava i zakupa stanova u društvenoj svojini i ko-

1 Dušan Stamenković, sudija Vrhovnog suda Srbije.

rišćenje stanova u svojini gradana po osnovu stanarskog prava, stvaraće i nadalje brojne sporne situacije i odnose koji će se razrešavati u sudskom ili upravnom, odnosno upravno-sudskom, postupku u kojima novi Zakon o stanovanju ("Službeni glasnik RS", br. 50/92) obezbeđuje odgovarajuću zaštitu zakupcima stana, nosiocima stanarskog prava, sopstvenicima stana odnosno porodične stambene zgrade i davaocima stanova na korišćenje. Otkup stanova u društvenoj svojini takodje će proširiti, inače ne malu, lepezu mogućih spornih situacija koje će, u primeni Zakona o stanovanju (u daljem tekstu: Zakon) dovoditi do novih sudske postupaka. Prema pojedinim konkretnim odredbama Zakona, sporne situacije i odnosi razrešavaće se u: parničnom, vanparničnom, zemljišno-knjižnom i privredno-prestupnom sudskom postupku; upravnom postupku kod upravnog organa nadležnog za stambenc poslove, geodetske poslove i poslove inspekcijskog organa, a zatim u upravno-sudskom postupku (upravni spor), i najzad, u prekršajnom postupku.

U odnosu na prethodni Zakon o stambenim odnosima ("Službeni glasnik SRS", br. 12/90, 47/90, 55/90, RS 3/90, 7/90) došlo je do značajnih izmena kod nadležnosti, odnosno režima sudske i druge zaštite u rešavanju spornih odnosa u stambenoj oblasti. Pored nekih izmena nadležnosti izmedju sudova i organa uprave, Zakon uvodi, sudsku ili upravnu, zaštitu kod nekih novih instituta, dok izostaje ova zaštita kod ukinutih, odnosno bitno izmenjenih instituta.

Sledeći prikaz spornih situacija i odnosa u oblasti korišćenja i otkupa stanova, ukazuje na veliki broj različitih postupaka koji će se pokretati kod sudova i drugih državnih organa u primeni pojedinih odredaba Zakona.

#### 1. Parnični postupak

- poništaj ugovora o otkupu stana - čl. 24. st. 4.;
- prestanak ugovora o zakupu društvenog stana - čl. 34., st. 6. u vezi čl. 33, st. 1. tač. 1.3.4.5. i 6;
- iseljenje članova porodičnog domaćinstva zakupca društvenog stana - čl. 36. st. 3.:(
  - poništaj ugovora o zameni stanova - čl. 38. st. 3.;
  - iseljenje nosioca stanarskog prava iz stana u svojini gradjana uz obezbedjenje drugog stana - čl. 41. st. 1.;
  - zamena stana vlasnika i nosioca stanarskog prava, po tužbi vlasnika stana - čl. 41. st. 2.;
  - zamena stana nosioca stanarskog prava i vlasnika stana, po tužbi nosioca stanarskog prava - čl. 41. st. 3.;
  - izmena ugovora o otkupu društvenog stana - čl. 45. st. 2.;
  - otuzak ugovora o korišćenju stana u svojini gradjana preostalom sustanaru uz obezbedjenje drugog stana - čl. 48. st. 5.;
  - iseljenje lica koje, protivno zakonu, primi sustanar u svoj deo stana, po tužbi drugog sustanara ili vlasnika stana - čl. 48. st. 7.; i

- poništaj ugovora o otkupu stana zaključenog do stupanja na snagu ovog Zakona - čl. 58. st. 2.

#### 2. Vanparnični postupak

- donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu društvenog stana - čl. 16. st.4.;

- donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o zakupu stana - čl. 34., st.5.;

- donošenje rešenja o odredjivanju razvedenog supružnika koji nastavlja sa korišćenjem stana - čl. 35.st.4.; i

- donošenje rešenja kojim se utvrđuje da su ispunjeni uslovi za zamenu stanova - čl. 38.st.1.

#### 3. Zemljišno-knjižni postupak

- upis prava svojine i hipoteke kod otkupa društvenih stanova u zemljišne knjige - čl. 25. st.1. (odnosno u knjigu tajija i intabulacione knjige - čl.25. st.2.).

#### 4. Upravni postupak kod stambenog organa

- iseljenje bespravno useljenih i lica koja koriste stan ili zajedničke prostorije bez pravnog osnova - čl.5. st.1.;

- prestanak ugovora o zakupu stana u društvenoj svojini zbog rušenja zgrade, odnosno dela zgrade - čl. 34.st.6. u vezi čl. 33. st.1. tač.2.; i

- iseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojini gradjana u obezbedjeni stan - čl.43. st.2;

##### kod geodetskog organa:

- upis hipoteke u knjigu prodatih društvenih stanova sa hipotekom - čl. 25, st. 2.

##### kod inspekcijskih organa:

- donošenje privremenih mera za izvršenje radova na održavanju kojim se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednosti okoline i dozvoljavanja obavljanja tih radova - čl.15.st.2, alineja 1. i 2.

#### 5. Privredno-prestupni postupak

- kažnjavanje za privredni prestup zbog nepridržavanja utvrđenih obaveza u pogledu namene sredstava pribavljenih od otkupa stanova - čl. 55.st. 1. i 2.

#### 6. Prekršajni postupak

- kažnjavanje za prekršaj zbog bespravnog useljenja - čl.54.

Pored navedenih slučajeva u kojima se u Zakonu neposredno određuje nadležnost suda i drugih državnih organa za vodenje odgovarajućeg postupka, propušteno je, za razliku od ranijih zakonskih tekstova u materiji koju Zakon reguliše, da se i u svim drugim slučajevima odredi nadležnost državnog organa za postupanje, tačnije, parničnog suda. Može se prepostavljati da je zakonodavac smatrao da se tu radi o sudskoj nadležnosti iz čl. 12. st.1. tač.2. pod ž. Zakona o sudovima ("Službeni glasnik RS", br.46/91, 60/91, 18/92).

Tako u Zakonu nije označeno na koji način se daje otkaz ugovora o zakupu stana iz čl. 9,10. i 35., tj. da li u pismenom obliku ili preko suda, pa se ima smatrati da se u tim slučajevima otkaz ugovora o zakupu daje pismenim putem, a da se nakon toga iseljenje zakupca stana traži tužbom nadležnom opštinskom sudu u parničnom postupku u kome će se utvrdjivati osnovanost datog otkaza ugovora, odnosno postojanje zakonskih razloga za otkaz.

Najzad, i neke druge situacije iz Zakona mogu prouzrokovati pokretanje sudskog (parničnog ili vanparničnog) postupka (raskid ugovora o otkupu stana - čl. 26. st.1.; utvrđivanje prava kupca stana na proporcionalno umanjenje cene stana - čl. 53.,st.4.; utvrđivanje troškova održavanja stambenih zgrada i stanova - čl.12.; i fizičke deobe stana u cilju otkupa dela stana sustanara - čl.16.st.7., itd.).

## I. Korišćenje stanova po osnovu zakupa stana

Razlozi, odnosno osnovi prestanka ugovora o zakupu stana sadržani su u odredbi čl.9. Zakona. Prestankom ugovora o zakupu stana prestaje pravo svih lica na korišćenje stana, pa će se zahtev za njihovo iseljenje, iako to u Zakonu nije izričito rečeno, ostvarivati tužbom kod nadležnog opštinskog suda, saglasno odredbi čl. 12. st.1. tač.2.ž. Zakona o sudovima. To će biti u slučaju prestanka ugovora o zakupu stana istekom vremena na koji je zaključen, sporazumnim raskidom otkazom i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Ova sudska nadležnost postojiće i u slučaju da, nakon smrti zakupca lica iz čl. 9. st. 2. i 3. koja imaju pravo da nastave sa korišćenjem stana ne zaključe ugovor o zakupu u roku od 60. dana od smrti zakupca.

Izuzetno, kod prestanka ugovora o zakupu stana danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade ili dela zgrade, ukoliko bi se zakupcu u skladu sa odredbom posebnog zakona obezbeđivao zakup drugog stana, odluka o iseljenju mogla bi se sadržavati i u odluci nadležnog upravnog organa.

Razlozi za otkaz ugovora o zakupu koji daje zakupodavac, sadržani su u odredbi čl. 10. st.1. tač. 1-4. Zakona. Zakonodavac daje otkaz ugovora o zakupu u pismenoj formi sa otkaznim rokom koji ne može biti kraći od 90 dana (st.2. čl. 10. Zakona). Ukoliko se zakupac stana ne iseli iz stana nakon isteka otkaznog roka (ako ističe u periodu decembar-februar produžava se za još 30 dana), njegovo iseljenje, kao i svih ostalih lica, se može tražiti tužbom kod nadležnog opštinskog suda, u skladu sa navedenom odredbom Zakona o sudovima, jer se u svim ovim slučajevima radi o sporu iz stambenih odnosa.

Osnovanost datog otkaza, odn. postojanje zakonskih uslova otkaz koji je zakupcu stana prethodno već dat pismenim putem, utvrđivalo bi se u ovoj parnici koja za predmet spora ima samo zahtev za iseljenje.

Iseljenje lica ovlašćenih da zaključe ugovor o zakupu stana u roku od 60 dana od smrti zakupca, ako to ne učine, ostvarivao bi zakupodavac takođe tužbom nadležnom sudu.

Najzad, parnični sud bi odlučivao i o tužbi za iseljenje zakupca stana koji da otkaz (čl.10. st.3. Zakona), a ostane u stanu nakon isteka otkaznog roka.

## II Otkup društvenih stanova

1. Prema odredbi čl. 16. st.4. Zakona, ako nosilac prava raspolaganja odbije zahtev za otkup stana ili ne zaključi ugovor o otkupu u roku od tri meseca od dana podnošenja zahteva, sa licem iz st.1. i 2. čl.16., koje ima pravo na otkup stana, ono ima pravo da podnese predlog nadležnom суду da u vanparničnom postupku donese rešenje koje će zameniti ugovor o otkupu (po Predlogu Zakona iz februara o.g. ovo pravo bi se ostvarivalo tužbom u parničnom postupku).

Ovakav vanparnični postupak pokreće se, kako za uknjižene, tako i za neuknjižene stanove kod kojih će se pravo hipoteke u korist prodavca društvenog stana upisivati u evidenciju nadležnog geodetskog organa (knjiga prodatih društvenih stanova sa hipotekom kod opštinske, odnosno gradske geodetske uprave) u skladu sa odredbama čl.155a-155d. Zakona o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni glasnik SRS", br. 28/90, RS 13/90).

Pored utvrđivanja prava na otkup, u ovom postupku bi se utvrđivala i otkupna cena stana, što odgovara prirodi vanparničnog postupka, pa i nekim ranijim zakonskim rešenjima kod utvrđivanja stanarine i drugih naknada u stambenoj oblasti. Praksa će pokazati da li će utvrđivanje otkupne cene stana, po pribavljanju određenih podataka, vršiti sam sud, ili će ove poslove prepustiti veštaku (što je verovatnije), u smislu odredbe čl. 250. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 4/77, 36/77, 36/80, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, 27/92), u vezi čl. 30. st. 2. Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik SRS, br. 25/82, 48/88), po čijim odredbama bi se sprovedio ovaj vanparnični postupak.

Nesumnjivo najznačajnije pitanje će se odnositi na oblik i sadržaj dispozitiva rešenja vanparničnog suda. Zahtev da izreka sudske odluke bude kratka i odredjena, teško će se moći ispoštovati dosledno u ovom slučaju. Bez sugeriranja da sudovi u praksi prihvate ovakav sastav dispozitiva odluke, sam petit predloga za donošenje rešenja koje zamenjuje ugovor o otkupu stana, mogao bi da bude (ili skraćeno bez trećeg i četvrtog stava tačka 2.) u okvirima sledećeg obrazca:

1. UTVRĐUJE SE da je predlagač \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ podneo pismeni zahtev za otkup stana \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_\_ godine protivniku predlagača \_\_\_\_\_ iz \_\_\_\_\_ i da protivnik predlagača nije zaključio ugovor o otkupu stana u roku od tri meseca od dana podnošenja pismenog zahteva (ili, da je odbio zahtev predlagača za otkup stana) i da nema zakonskih smetnji za otkup \_\_\_\_\_ sobnog stana u kome predlagač stanuje, broj \_\_\_\_\_ na \_\_\_\_\_ spratu u stambenoj zgradи u Ulici \_\_\_\_\_ broj \_\_\_\_\_ u \_\_\_\_\_, koji je \_\_\_\_\_ nije

upisan u zemljišne knjige u Opštinskom sudu u \_\_\_\_\_ u ZKUL broj \_\_\_\_\_ na B listu broj \_\_\_\_\_, a stambena zgrada u kojoj se nalazi ovaj stan je izgradjena 19\_\_\_\_\_ godine na katastarskoj parceli br. \_\_\_\_\_ u površini od \_\_\_\_\_ kvadratnih metara u KO \_\_\_\_\_ koja je \_\_\_\_\_ nije upisana u zemljišne knjige u Opštinskem sudu u \_\_\_\_\_ u ZKUL broj \_\_\_\_\_.

2. UTVRĐUJE SE da otkupna cena stana iz tačke 1. dispozitiva ovog rešenja, utvrđena sa stanjem na dan \_\_\_\_\_ 199\_\_\_\_\_ godine, kao dana kada je podnet zahtev za otkup stana, iznosi \_\_\_\_\_ dinara, koja je utvrđena na osnovu sledećih elemenata: prosečna ugovorena cena gradenja kvadratnog metra stana u prethodnom polugodištu u Republici iznosi \_\_\_\_\_ dinara, koeficijent kretanja cena na malo za mesece \_\_\_\_\_ iznosi \_\_\_\_\_ koeficijent kvaliteta zgrade i stana iznosi \_\_\_\_\_ koeficijent upotrebe vrednosti zgrade i stana iznosi \_\_\_\_\_ stambena zgrada u kojoj se nalazi stan stara je \_\_\_\_\_ godina pa koeficijent starosti zgrade iznosi \_\_\_\_\_ i stan ima \_\_\_\_\_ kvadratnih metara površine.

Ovako utvrđena otkupna cena umanjena je na ime koeficijenta doprinosa za stambenu izgradnju za \_\_\_\_\_ godina radnog staža predlagača i \_\_\_\_\_ godina radnog staža njegovog bračnog druga, ukupno \_\_\_\_\_ godina radnog staža, po 0,5 % za svaku godinu, koji iznosi \_\_\_\_\_ tako da ugovorna cena stana iznosi \_\_\_\_\_ dinara, koji iznos je predlagač dužan da otplati za \_\_\_\_\_ godina, odnosno u \_\_\_\_\_ mesečnih otplatnih rata u iznosu od \_\_\_\_\_ dinara, na račun protivnika predlagača broj \_\_\_\_\_ koji se vodi kod Službe za platni promet i finansijski nadzor \_\_\_\_\_ Filijala u \_\_\_\_\_.

Utvrđena mesečna otplatna rata uskladjuje se šestomesečno sa kretanjem prosečno ugovorene cene gradenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodnom polugodištu, a najviše do visine rasta prosečne mesečne zgrade u privredi Republike u istom polugodištu.

Predlagač ima pravo da se ukupan dug ili njegov deo isplati jednokratno, u kom slučaju se obračun vrši preko mesečne otplatne rate tako što se ona uskladjuje sa kretanjem cena na malo u Republici od isteka perioda u kome je izvršeno poslednje usklajivanje do meseca koji prethodi isplati i tako dobijena vrednost se pomnoži sa brojem rata koje se jednokratno isplaćuju, a dobijeni iznos se umanjuje: 15 % od iznosa duga koji se otplaćuje ako se jednokratno otplati više od jedne trećine duga, 20 % od iznosa duga koji se u celini jednokratno otplaćuje i 35 % od iznosa duga koji se u celini jednokratno otplati dinarima koji potiču od prodaje konvertibilnih deviza za devizne rezerve, u skladu sa zakonom.

3. Na stan iz tačke 1. dispozitiva ovog rešenja, stavlja se hipoteka I reda do isplate ugovorne cene stana u celini, koji će u roku od 30 dana od pravosnažnosti ovog rešenja upisati - u zemljišne knjige predlagač o svom trošku - u

knjigu prodatih društvenih stanova sa hipotekom protivnik predлагаča o svom trošku.

4. Ovo rešenje zamenjuje ugovor o otkupu stana, što je protivnik predлагаča dužan da trpi i predstavlja osnov sticanja prava svojine i osnov za uknjižbu prava svojine i tereta hipoteke u zemljišnim knjigama ili knjizi prodatih društvenih stanova sa hipotekom.

5. Protivnik predлагаča je dužan da predлагаču naknadi troškove ovog postupka po odmerenju suda u roku od 15 dana, pod pretnjom prinudnog izvršenja.

2. Tužba za poništaj ugovora o otkupu stana može se podneti ako je otkupna cena utvrđena suprotno zakonu, pod uslovima i rokovima određenim zakonom, i to kako za ugovore zaključena u skladu sa novim Zakonom, tako i za ugovore zaključene u primeni ranije važećeg Zakona o stambenim odnosima.

Tako prema odredbi čl. 24. st. 4. Zakona, organ, odnosno organizacija iz st. 1. i 2. čl. 24. imaju pravo da u roku šest meseci od dana dostavljanja ugovora o otkupu, tužbom kod suda treba poništaj ugovora o otkupu stana kojim je otkupna cena utvrđena suprotno čl. 16, 17, 21, 22. i 23. Zakona, s tim što ugovor može ostati na snazi ako se u toku postupka otkupna cena usaglasi sa navedenim zakonskim odredbama.

Po odredbi čl. 58. Zakona, ništav je ugovor o otkupu stana zaključen do dana stupanja na snagu Zakona, ako je tim ugovorom utvrđena otkupna cena manje od cene koja bi bila utvrđena na osnovu propisa u momentu zaključenja ugovora, pa isti organ iz čl. 24. st. 1. i 2. ovog zakona, može podneti tužbu za poništaj takvog ugovora i to do 31. decembra 1993. godine. I ovde ugovor može ostati na snazi ako se u pogledu otkupne cene usaglasi sa zakonskim odredbama važećim u momentu zaključenja ugovora.

Zakon ne kaže da li, pod istim uslovima, ovaku tužbu mogu podneti i same ugovorne strane. Utoliko bi se radilo o apsolutno ništavom praznom poslu, takvo pravo bi im pripadalo saglasno članu 109. Zakon o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 57/89). Stranke bi svakako mogle zahtevati poništaj ugovora o otkupu stana, pod opštim uslovima i rokovima određenim u čl. 111-117. Zakona o obligacionim odnosima.

Odredba o mogućnosti poništaja ugovora iz čl. 24. Zakona, a posebno o rokovima o kojima se može tražiti poništaj ugovora, upućuje na to da je ugovor u kome je ugovorenica cena niža od zakonske, samo rušljiv pravni posao (čl. 111-117. ZOO), što znači da će takav ugovor proizvoditi sve valjane pravne posledice ukoliko ne bude poništen sudskom odlukom o parničnom postupku pokrenutom u određenom roku. Bez takve odredbe iz čl. 24. Zakona, ugovor bi se smatrao apsolutno ništavim jer je zaključen protivno imperativnim propisima o utvrđivanju otkupne cene stana (čl. 103. s. 1. ZOO).

Tužba za poništaj ugovora mora se podneti protiv prodavca i kupca koji u parnici imaju položaj nužnih i jedinstvenih suparničara na tuženoj strani.

Javni pravobranilac, odnosno drugi odgovarajući organ ili organizacija, ne bi mogao zahtevati poništaj ugovora po odredbi čl. 58. Zakona, u korist kupca, ukoliko je ugovorena cena veća od propisane po odredbama Zakona o stambenim odnosima, dok iz formulacije čl. 24. Zakona nije isključena mogućnost da tužbu za poništaj ugovora podnese, po inicijativi kupca, ukoliko je cena, suprotno zakonu, utvrđena na njegovu štetu.

3. Kada se radi o izmeni ugovora, odnosno otkupne cene stana, Zakon predvidja dva slučaja u kojima može doći do izmene ugovora.

a) Prema odredbi čl. 45. Zakona, kupac stana koji je zaključio ugovor o otkupu stana u društvenoj svojini po Zakonu o stambenim odnosima, može, u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu Zakona, da zahteva da se ugovor o otkupu stana usaglasi sa svim uslovima iz novog zakona, ako je to za njega povoljnije. Prodavac je dužan da ugovor usaglasi u roku od 60 dana od podnošenja zahteva kupca. Ukoliko u tom roku prodavac ne prihvati zahtev za izmenu ugovora, kupac može tražiti izmenu ugovora tužbom nadležnom opštinskom sudu u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu Zakona. Utvrđivanje zakonito obračunate otkupne cene po ranije važećem i sadašnjem zakonu i njihovo upoređivanje, vršiće se u parnici, opet, verovatno, uz pomoć veštaka, s tim što se za ocenu "povoljnosti" treba uzeti samo konačna otkupna cena (po uzimanju u obzir svih olakšica tj. umanjenja) a ne i način isplate otkupne cene.

b) Drugi slučaj izmene otkupne cene može doći primenom odredbe čl. 53. Zakona, po kojoj, u slučaju otplate ugovorne cene izvršene dinarima koji potiču od prodaje konvertibilnih deviza ili efektivnog stranog novca Narodnoj banci Srbije za devizne rezerve Srbije, ugovorna cena se umanjuje za 354. Kupac stana ima pravo na proporcionalno umanjenje cene, shodno tome, ako dinarima deviznog porekla plaća deo ugovorne cene.

Ukoliko takvo pravo prodavac osporo kupcu, do izmene ugovora proporcionalnim umanjenjem cene, moglo bi doći putem tužbe i odluke parničnog suda.

Zanimljivo je istaći da je Predlog Zakona sadržavao pravo kupca da, u skladu sa odredbom čl. 45. Zakona, zahteva povraćaj dela cene isplaćene u potpunosti, ukoliko bi cena obračunata po novom Zakonu bila po njega povoljnija od cene utvrđene po Zakonu o stambenim odnosima. Međutim, ova odredba iz Predloga Zakona konačno nije prihvaćena, pa takav eventualan zahtev kupca u parnici ne bi bio osnovan, jer je ugovor u celosti izvršen, te se više ne bi mogla zahtevati izmena ugovora, van opštih pravila obligacionog prava.

4. Sem u jednom posebnom slučaju, Zakon ne reguliše institut raskida ugovora zbog neispunjerenja ili neurednog ispunjenja ugovornih obaveza, u prvom redu po pitanju otplate mesečnih rata, pa se i u tom pogledu imaju primeniti pravila obligacionog prava, ukoliko sami ugovori o otkupu stana ne sadrže ugovorne odredbe o tome.

Naime, stranke bi i jednostranim izjavama volje mogle raskinuti ugovor o otkupu stana, pod uslovima iz čl. 124-132. Zakona o obligacionim odnosima. To

znači da bi prodavac mogao ostvariti raskid ugovora ako kupac ne plaća mesečne rate u zakonskim i ugovorenim rokovima, ukoliko se ovakav način ispunjavanja obaveze, tj. isplate duga ima smatrati bitnim sastojkom ugovora (čl. 125. st.1. ZOO). Po Zakonu, pravilo je da se ugovorne cena isplaćuje u ratama (isplata odjednom je izuzetak), pa ovo predstavlja bitan element ugovora.

To je nesumnjivo i stav zakonodavca (iako o tome nema odredbe u zakonu) koji u čl. 26. st. 1. Zakona predviđa raskid ugovora o otkupu stana zbog neotplaćivanja duga, uz podobnost kupcu da stekne susvojinu na delu stana srazmerno broju otplaćenih rata, ukoliko dug ne otplaćuje iz opravdanih razloga zbog gubitka redovnih prihoda.

U praksi se može postaviti pitanje, ukoliko to pitanje nije ugovorom regulisano, da i već neisplata jedne rate može biti razlog za raskid ugovora, zatim pitanje eventualne opravdanosti zaostatka u isplati i naknadnog ispunjenja ove obaveze, što će sve predstavljati faktičko pitanje koje se ima rešavati u konkretnoj parnici.

### III Korišćenje stanova u društvenoj svojini po osnovu stanarskog prava i zakupa stanova u društvenoj svojini

#### 1. Parnični postupak

1.1. Najveći broj stambenih sporova odnosiće se, svakako, i nadalje na postupak po tužbama za iseljenje nakon prestanka ili otkaza ugovora o zakupu stana.

Prema odredbi čl. 33. Zakona, ugovor o zakupu društvenog stana prestaje:

- smrću zakupca;
- danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade;
- iseljavanjem zakupca iz stana;
- propašću stana;
- zakupom drugog društvenog stana dobijenog za sve članove porodičnog domaćinstva, i
- ako zakupac sa članovima porodičnog domaćinstva ne koristi stan duže od četiri godine.

O prestanku ugovora sa ovih razloga odlučuje nadležni sud (svakako u parničnom postupku iako to u Zakonu nije izričito rečeno), osim u slučaju prestanka ugovora zbog rušenja zgrade, odnosno dela zgrade, u kom slučaju odlučuje opštinski organ nadležan za stambene poslove - čl. 34. st.6. Zakona.

Zakon zadržava raniji princip da jedno lice može biti zakupac stana (sa stanarskim pravom) samo na jednom društvenom stanu. Zakupom drugog društvenog stana dobijenog za sve članove porodičnog domaćinstva (ukoliko je do toga

došlo u prelaznom periodu) prestaje ugovor o korišćenju, odnosno zakupu stana zaključenom na ranijem stanu.

Time se isključuje ranija dilema, pa i stav sudske prakse, po kome nema mesta primeni ove zakonske zabrane ukoliko ni jedan od ovih stanova ne zadowjavaju stambene potrebe nosioca stanarskog prava (sada zakupca) i članova njegovog porodičnog domaćinstva po merilima o racionalnom korišćenju stana.

Ostaje medjutim dilema o mogućnosti zakupa dva društvena stana u različitim mestima pod određenim okolnostima, kao i posledice za slučaj sklapanja braka dva zakupca stana u društvenoj svojini.

Nekorišćenje stana duže od četiri godine od strane zakupca i članova njegovog porodičnog domaćinstva, sankcionisano je i po novom Zakonu, prestankom ugovora. Medjutim, za razliku od ranijeg zakonskog rešenja (čl. 24. st. 3. ZSO) po kome je rešenje o iseljenju svih lica iz stana donosio u tom slučaju opštinski stambeni organ, o tome sada odlučuje nadležni sud (st. 6. čl. 34. Zakona).

Nezavisno od ove razlike, u nadležnost, označeni četvorogodišnji rok teče od momenta prestanka korišćenja stana, dakle i pre stupanja na snagu novog Zakona, budući daad je istu sankciju sadržavao i prethodni stambeni zakon.

Zakon, kao i prethodni, ne zahteva da nekorišćenje stana bude "neprekidno", a nekorišćenje ne opravdava odlaskom u drugo mesto u zemlji ili inostranstvu, niti drugim "opravdanim" razlozima.

Dovoljno je, da jedan punoletni član porodičnog domaćinstva zakupca stana koristi neprekidno stan ili deo stana, pa da time sačuva kontinuitet korišćenja stana koji isključuje primenu odredbe čl. 33. st. 1. tačl. 6. Zakona.

1.2. Odredbom čl. 34. st. 1. i 3. Zakona određen je krug i redosled lica koji imaju pravo da nastave sa korišćenjem stana nakon smrti ili iseljenja zakupca društvenog stana, odnosno da zaključe ugovor u svojstvu novog zakupca stana. Ovde nije rečeno u kom roku moraju ovo učiniti i što ako ugovor ne zaključe.

Zakon o stambenim odnosima je sadržavao odredbu (čl. 15. st. 6.) po kojoj, ako davalac stana na korišćenje smatra da ni jedno od lica koja su ostala u stanu nakon trajnog prestanka korišćenja stana od strane nosioca stanarskog prava nema pravo da nastavi da koristi stan, može tužbom nadležnom суду da traži njihovo iseljenje. Ako to nije sada izričito rečeno, odluku po tužbi zakupodavca stana donosiće sud u parničnom postupku.

U ovom slučaju zakupodavac je dužan da tužbom obuhvati sva lica koja su ostala u stanu, jer bi se u protivnom smatralo da licima neobuhvaćenim tužbom ne osporava pravo da nastave sa korišćenjem stana, a time zakupodavac ne bi imao više aktivnu legitimaciju za podnošenje ove tužbe.

U odnosu na krug lica koja imaju pravo da nastave sa zakupom stana, čl. 34. Zakona je nešto određeniji i uži u odnosu na krug tih lica iz čl. 15. ranijeg Zakona o stambenim odnosima, pa će u tom pogledu u praksi biti manje spornih pitanja.

1.3. Razlozi za otkaz ugovora o zakupu stana u društvenoj svojini dati su u odredbi čl. 35. st. tač.1-6. Zakona, po kojoj zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:

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

Veći deo ovih razloga sadržan je bio kao razlog za otkaz ugovora o korišćenju stana nosiocu stanarskog prava u čl. 26. ranije važećeg Zakona o stambenim odnosima, po kome se (čl. 27) otkaz ugovora da kao tužbom redovnom sudu.

Pošto novi Zakon ne sadrži takvu odredbu o davanju otkaza tužbom, to treba smatrati da se otkaz ugovora o zakupu društvenog stana iz označenih razloga, daje pismenim putem, a da se, nakon toga iseljenje zakupca i ostalih lica može tražiti tužbom kod nadležnog suda - iako to u samom zakonu nije izričito rečeno. U sporu za iseljenje utvrđivala bi se osnovanost datog otkaza ugovora o zakupu.

Čini se, da nema opravdanih razloga za napuštanje ranijeg zakonskog rešenja, a u svakom slučaju trebalo je u samom zakonu navesti da se nakon pismeno datog otkaza, iseljenje zahteva tužbom nadležnom sudu, kako je to inače i učinjeno na više mesta u Zakonu.

Zakonom nije određen rok u kome zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana, ukoliko nastupi neki od razloga iz čl. 35. Zakona, pa će i ovo pitanje tražiti rešenje kroz sudsku praksu. Ovo tim pre kada se otkaz ne daje tužbom već samo pismenim putem. U tom pogledu mogao bi se i dalje primenjivati sledeći stav sudske prakse:

"Kad zakonom nije propisan rok za podnošenje tužbe za otkaz ugovora o korišćenju stana, uzima se da je davalac stana dužan da tužbu podnese u razumnom roku, računajući od prestanka razloga za otkaz. O tome koliko taj rok treba da traje, sud odlučuje kao faktičkom pitanju imajući u vidu razlog za otkaz ugo-

vora o korišćenju stana i ostale okolnosti slučaja" (Vrhovni sud Srbije, Rev. 278/89).

Kod otkaza ugovora o zakupu zbog sticanja drugog stana u svojini pojavice se nove (stare) dileme o pojmu stana "odgovarajućeg za to porodično domaćinstvo", vezane za lokaciju stečenog stana, odgovarajuće strukture i površine stana i tehničke mogućnosti korišćenja drugog stana (pre sticanja upotreбne dozvole, komunikacije, infrastruktura i dr.).

Kod neplaćanja zakupnine, koje je sada sankcionisano već posle zaostajanja za dva meseca uzastopno, pozitivno se može oceniti što zakonodavac ponovno ovaj osnov otkaza uslovjava prethodnom opomenom zakupodavca, isto kao i kod otkaznog razloga iz tač. 1. i 3. st. 1. čl. 35. Zakona.

Ako zakupac stana nije mogao koristiti stan krivicom zakupodavca koji ga je u tome onemogućio, neće se smatrati da su ispunjeni uslovi za otkaz ugovora o zakupu bez obzira što zakupac za to vreme nije plaćao zakupninu (Vrhovni sud Srbije, Rev. 529/85).

1.4. Preuzimajući istovetno rešenje iz čl. 28. ranijeg zakona, Zakon o odredbi čl. 36. daje pravo zakupcu stana u društvenoj svojini, da iz opravdanih razloga otkaze dalje korišćenje stana svakom članu porodičnog domaćinstva, osim maloletnom detetu, bračnom drugu ili licu koje je dužan da izdržava po zakonu, sa rokom za iseljenje koji ne može da bude kraći od 30 dana.

Ako se u ostavljenom roku taj član porodičnog domaćinstva zakupca ne iseli iz stana, zakupac može tužbom kod nadležnog suda zahtevati njegovo iseljenje.

U praksi, znači, ostaju prisutne iste dileme, naročito kod pitanja "opravdanih" razloga, pa od koristi i nadalje mogu biti sledeći pravni stavovi:

- kada jedan od bračnih drugova koji žive u zajednici sa zakupcem, svojom krivicom dovede do poremećaja odnose sa zakupcem, tada postoje opravdani razlozi za otkaz daljeg korišćenja stana i drugom bračnom drugu (VSS, Rev. 690/88);

- u slučaju kada su se stekli zakonski tj. opravdani razlozi za otkaz daljeg korišćenja stana članu porodičnog domaćinstva zakupca stana, obaveza iseljenja odnosi se i na članove njegove uže porodice pa i na maloletno dete, koje je istovremeno unuk zakupca stana (VSS, Rev. 667/87);

- pravo zakupca na otkaz korišćenja stana članu njegovog domaćinstva gasi se smrću zakupca kao njegovo lično pravo, te isto ne prelazi na njegove naslednike (VSS, Rev. 2083/87);

- postoje opravdani razlozi za otkaz ako se utvrdi da su odnosi izmedju zakupca i drugih korisnika stana poremećeni tako da je objektivno normalan i skladan život u zajedničkom stanu gotovo nemoguć, a to je posledica isključivo ili pretežno skrivljenog ponašanja korisnika stana (VSS, Rev. 126/89);

- kad korisnik stana dovede u stan drugo lice bez saglasnosti zakupca stana, čemu se ovaj protivi, onda bi to mogao biti opravdan razlog za otkaz daljeg korišćenja stana (VSS, Rev. 707/85);

- iseljenje člana porodičnog domaćinstva zakupca stana može se tražiti i više puta, ako su u medjuvremenu od donošenja pravosnažne presude nastupili opravdani razlozi za iseljenje, te je u tom slučaju neosnovano isticanje prigovora presudjene stvari (VSS, Rev. 1246/84).

1.5. Prema odredbi čl. 38. st.3. ako postoje razlozi iz st. 2. ovog člana, vlasnik stana može tužbom nadležnom суду да zahteva poništaj ugovora o zameni stanova u roku od tri meseca od dana saznanja za izvršenu zamenu, odnosno za razloge iz stava 2. ovog člana, ali najkasnije u roku od tri godine od izvršene zamene. Presudom kojom poništava ugovor o zameni stanova, sud će istovremeno odrediti i povraćaj u predjašnje stanje, s tim što se korišćenje nastavlja po ugovoru o zakupu društvenog stana na neodredjeno vreme.

1.6. Kao i u ranije važećim zakonskim tekstovima, sustanar ne može bez pristanka drugog sustanara da izdaje u zakup deo stana drugom licu, niti da ga u svoj deo stana primi na stanovanje, osim bračnog druga, lica koje je dužan po zakonu da izdržava i lica koje ga neguje i izdržava. Po tužbi sustanara za iseljenje primljenog lica suprotno ovom zakonskom ograničenju, odlučuje nadležni sud. Tužbom mora biti obuhvaćen i sustanar koji je dužan da trpi iseljenje primljenog lica u svoj deo stana.

Isto se odnosi i na sustanarski odnos na stanovima u svojini građana.

## 2. Vanparnični postupak

2.1. U skladu sa odredbom čl.34. st.5. Zakona, kod prestanka ugovora o zakupu stana u društvenoj svojini usled smrti zakupca, zakupodavac je dužan da u zakonom određenom roku (st. 4. i 5. čl. 34.) sa ovlašćenim licem (član ili bivši član porodičnog domaćinstva ranijeg zakupca iz st. 1,2, i 3. čl. 35) zaključi ugovor o zakupu stana, odnosno odredi lice koje će biti zakupac stana, a ako to ne učini, zainteresovano lice može podneti predlog nadležnom суду da u vanparničnom postupku doneše rešenje kojim se zamenjuje ugovor o zakupu stana.

Ista nadležnost odredjena je bila i članom 15. st.6., ranijeg Zakona o stambenim odnošima kod nezaključenja ugovora o korišćenju stana sa razloga na strani davaoca stana na korišćenje. I nadalje se može očekivati zadržavanje ranijeg stava u praksi, po kome bi do donošenja rešenja koje zamenjuje ugovor o zakupu društvenog stana moglo doći i u drugim situacijama kada jedna od ugovornih strana odbija zaključenje ugovora, pa i ako to nije posebno predvidjeno ovom zakonskom odredbom.

Sporno činjenično stanje vezano za svojstvo, odnosno pravo predлагаča iz st. 1, 2. i 3. čl. 35. Zakona, utvrđivaće sud u tom vanparničnom postupku.

2.2. Posle kraćeg, "propalog izleta" u parnični postupak (po čl.17. ZSO), određivanje prava razvedenih supružnika na korišćenje stana, vraćeno je u van-

parnični postupak. Suvišno je i ukazivati na sve nedostatke odredjivanja nosioca stanarskog prava nakon razvoda braka, u samoj brakorazvodnoj parnici.

Prema odredbi čl. 35. st.4. Zakona, u slučaju razvoda braka razvedeni supružnici se sporazumevaju o tome ko će nastaviti sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, a ako sporazum ne postignu, na predlog jednog od supružnika, nadležni sud će u vanparničnom postupku doneti rešenje o odredjivanju supružnika koji nastavlja sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, vodeći računa o stambenim potrebama razvedenih supružnika i njihove dece, o tome ko je zakupac stana, materijalnom i zdravstvenom stanju supružnika i dr.

Odredjivanje zakupca izmedju razvedenih supruga, moguće je pod istim uslovima i na stanovima u svojini gradjana, na kome su bračni drugovi stekli stanarsko pravo u skladu sa odredbom čl. 30.st.2. i čl. 40. st.1. Zakona, dok je sporno da li ima mesta vodjenju ovog vanparničnog postupka izmedju razvedenih supružnika koji su na stanu stekli stanarsko pravo a stan je u njihovoј zajedničkoj svojini.

2.3. Kod zamene stanova Zakon unosi značajne novine i tačnije povratak na stara rešenja do donošenja ZSO iz 1990.g.) u odnosu na rešenja iz čl. 19. i 20. ranijeg Zakona o stambenim odnosima, po kojima nije bila potrebna saglasnost davaoca stana za zamenu stanova.

Prema odredbi čl. 37.st. 1. Zakona, izmedju nosilaca stanarskog prava i zakupaca društvenog stana, kao i izmedju njih i zakupodavca može se izvršiti zamena stanova. Zamena stana se vrši uz saglasnost zakupodavca.

Lice kome je vlasnik stana odbio davanje saglasnosti za zamenu stana, može u roku od 30 dana od dana prijema pismenog obaveštenja u odbijanju, da podnese predlog nadležnom суду da u vanparničnom postupku doneše rešenje kojim se utvrđuje da su ispunjeni uslovi za zamenu stana (čl. 38. Zakona). Slučajevi u kojima nisu ispunjeni uslovi za zamenu stanova sadržani su u istoj zakonskoj odredbi.

Ovaj vanparnični postupak vodiće se i kada se radi o stānu u svojini gradjana na kome postoji stanarsko pravo.

### 3. Upravni postupak

Kada se radi o korišćenju stanova u društvenoj svojini, novim Zakonom je znatno smanjen broj situacija u kojima dolazi do pokretanja upravnog postupka.

Kod zakupa stanova u društvenoj svojini, verovatno najznačajnija nadležnost upravnog organa nadležnog za stambene poslove će biti u primeni odredbe čl. 34. st.6., u vezi čl. 33.st.1., tač.2. Zakona.

Po ovoj odredbi, opštinski organ nadležan za stambene poslove odlučuje o prestanku ugovora o zakupu društvenog stana zbog rušenja stana odnosno zgrade. Ugovor o zakupu, u tom slučaju prestaje danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade. Stambeni organ bi, u upravnom postupku, donosio rešenje o prestanku ugovora o zakupu i iseljenju zakupca stana i drugih lica, pod uslovima određenim posebnim zakonom. Ovo je, (čini se, oprav-

dano) jedini slučaj prestanka ugovora o zakupu društvenog stana o kome se ne odlučuje u parničnom postupku.

#### IV. Korišćenje stanova u svojini gradana po osnovu stanarskog prava

##### 1. Parnični postupak

1.1. Institut poznat u praksi kao "prinudna zamena", ponovo je vraćen u nadležnost parničnog suda, dok je prema odredbi čl. 37. st.9. Zakona o stambenim odnosima bio u nadležnosti upravnog stambenog organa, koji je pod određenim zakonskim uslovima donosio rešenje o preseljenju nosioca stanarskog prava u obezbedjeni stan.

Prinudna zamena stana koji koristi nosilac stanarskog prava na stanu u svojini, gradana moguća je sada u tri slučaja u kojima može doći do podnošenja tužbe nadležnom parničnom sudu.

a) Prema odredbi čl. 41.st.1. Zakona, vlasnik stana može tužbom kod nadležnog suda da zahteva iseljenje nosioca stanarskog prava iz njegovog stana i predaju tog stana, odnosno dela stana, na korišćenje, ako za iseljenje obezbedi nosiocu stanarskog prava drugi stan po osnovu zakupa na neodredjeno vreme, u skladu sa čl. 30. do 39. ovog zakona.

b) Vlasnik stana koji je nosilac stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini, odnosno koji je zakupac društvenog stana, može tužbom nadležnom sudu da zahteva zamenu stana koji koristi sa nosiocem stanarskog prava na stanu u njegovoj svojini - čl.41. st. 2. Zakona.

v) Najzad, po odredbi čl. 34.st. 3. Zakona, tužbu iz prethodnog stava, može da podnese i nosilac stanarskog prava na stanu u svojini gradjana.

Uslovi koje mora da ispunjava stan za iseljenje, u svim gornjim slučajevima, sadržani su u st.4. i 5. člana 41. Zakona.

Zahtev nosioca stanarskog prava za zamenu stanova iz čl.34. st.3. Zakona (uvoden je već zakonom iz 1990. godine) predstavlja vid prinudne zamene sa obrnutim ulogama i ima opravdanja u zahtevu da sopstvenik prvenstveno koristi vlastiti stan kada on zadovoljava njegove stambene potrebe kao i u intenciji gašenja stanarskog prava, jer se od dva, jedno stanarsko pravo odmah gasi (na stanu u privatnom vlasništvu). No, možda je u takvom slučaju trebalo prepustiti stambenom organu da takvu vrstu zamene sprovodi u upravnom postupku, pa i po službenoj dužnosti.

1.2. Kada se radi o sustanarskom odnosu na stanu u svojini gradjana, moguće su još dve vrste tužbe vlasnika stana predvidjee odredbama čl.48. Zakona.

a) Po st.5. ovog člana, vlasnik stana u svojini gradana može da otkaže ugovor ako prethodno za iseljenje tog sustanara obezbedi stan koji odgovara delu stana koji je koristio.

b) St.6. istog člana propisana je zabrana sustanara da bez pristanka drugog sustanara izdaje deo stana u zakup drugom licu ili primi drugo lice u svoj deo stana na stanovanje, osim bračnog druga, lica koja je dužan po zakonu da izdržava i lica koja ga neguju ili izdržavaju. Ukoliko protivno postupi, po tužbi vlasnika odlučuje nadležni sud (st.7. čl. 48).

## 2. Upravni postupak

Postupak obezbedjenja stana za preseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojini gradjana, kada takav stan obezbedjuje opština, sprovodi opštinski organ nadležan za stambene poslove. Ovaj organ će rešenjem odbiti zahtev za obezbedjenje stana, ukoliko za ovo nisu ispunjeni uslovi, odnosno ako postoje smetnje iz čl. 43. st.1. tač.1. do 3. Zakona.

Ukoliko su za obezbedjenje drugog stana ispunjeni zakonski uslovi rešenjem će odrediti obezbedjenje drugog stana i obavezu preseljenja nosioca stanarskog prava, s tim što će se iseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojini gradjana u obezbedjeni stan izvršiti po konačnosti rešenja uroku od 30 dana od dana obezbedjenja useljivog stana.

## V. Bespravno useljenje u stan ili zajedničke prostorije

Nadležnost stambenog organa za iseljenje bespravno useljenih lica se, izmenama stambenog zakonodavstva poslednjih godina, u osnovi nije menjala. Ona je odredbom čl. 31. Zakona o stambenim odnosima proširena i na lica koja koriste stan bez ugovora o korišćenju ili zakupu stana, s tim što je svako lice moglo da predloži stambenom organu donošenje rešenja o njegovom iseljenju (dok je ranije ovo mogao zahtevati samo vlasnik odn. nosilac prava korišćenja društvenog stana ili organ stambene zajednice). Lice koje predloži donošenje rešenja o iseljenju nije samim tim sticalo svojstvo stranke o postupku, ukoliko nema i pravni interes za iseljenje prijavljenog lica, odnosno nema uslova iz čl.49. Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 47/86).

Prema važećem stavu sudske prakse u upravnom sporu, ako lice protiv koga se vodi postupak ima ili stekne u toku upravnog postupka osnov za korišćenje predmetnog stana, nadležnost upravnog organa prestaje i postupak se obustavlja, bez obzira na valjanost tog osnova, o čemu daje ocenu sud u parničnom postupku, po tužbi za iseljenje.

U fazi pripreme i donošenja novog stambenog zakona, po jednoj verziji Nacrta Stambenog zakona iseljenje bespravno useljenih lica bilo bi u nadležnosti parničnog suda, da bi u jednoj docnijoj verziji Nacrta zakona ova nadležnost bila podeljena na upravni postupak ukoliko se radi o stanovima odnosno zgradama u društvenoj svojini, i na parnični postupak ako se radi o stanu u svojini gradjana. Novi Zakon ne deli ovu nadležnost i nadalje je prepušta upravnom organu nadležnom za stambene poslove. Prema odredbi čl.5.st.2. Zakona, ako se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene zgrade bez pravnog osnova ili koristi

stan bez zaključenog ugovora ili je poništen pravni osnov po kome je zaključen ugovor, vlasnik stana, odnosno lice koje ima pravni interes, može kod opštinskog organa nadležnog za stambene poslove da zahteva njegovo iseljenje.

Postupak za iseljenje je hitan a žalba na rešenje o iseljenju ne zadržava izvršenje rešenja. Za podnošenje predloga za pokretanje upravnog postupka za iseljenje, ponovo se traži aktivna legitimacija podnosioca predloga kao lica koje će imati i položaj stranke u postupku. Iz nove zakonske formulacije proizilazi jasno, da za status lica u stanu, nije dovoljno egzistiranje valjano zaključenog ugovora o korišćenju, odnosno zakupu stana, ukoliko je poništen pravni osnov za njegovo zaključenje, čime je otpala ranija dilema o potrebi prethodnog uklanjanja i samog ugovora iz pravnog prometa, tj. njegovog poništenja.

#### Summary

#### **The regime of judicial and other protection in solving the disputes that arise from the Housing Relations Act<sup>1</sup>**

The new Housing Relations Act provides the adequate protection to renters, tenants and apartment owners, home owners and landlords. The purchase of socially owned apartments shall widen furthermore the possible disputes. According to the Act, all disputes will be resolved in civil proceeding, non-contentious proceeding, in administrative procedure, proceedings for commercial offenses and proceeding before the administrative organ in charge of housing, geodetic and inspection affairs.

This text also gives the examples of probable violations of law and possible contentious situations as well as the competence of judicial and administrative bodies.

<sup>1</sup> Dušan Stamenković, Justice, Supreme Court of Serbia.

Zemljišne knjige su javni registri u kojima se upisuju sva stvarna prava na nepokretnostima u zemljišne knjige ima konstitutivni karakter i isti predstavlja zakoniti način sticanja prava na nepokretnostima. Svako ima pravo razgledati zemljišne knjige, tražiti odgovarajuće podatke iz zemljišno knjižnih registara zbirke isprava i vršiti uvid u zemljišno knjižne planove - bez ikakvog dokazivanja pravnog interesa za to. Posledica je ovoga neoboriva pretpostavka da je sadržina zemljišne

Milan Perković<sup>1</sup>

UDK 624.059/351.778.532

## Uknjižba stanova u zemljišne knjige

### Rezime

*Uknjižba stanova u zemljišne knjige ne vrši se po službenoj dužnosti, nego samo po zahtevu stranke. Društveni vlasnici stanova nisu imali nikakvog interesa za uknjižbu svojih stanova, zbog čega je veliki broj stanova ostao neuknjižen. Ovom poslu pristupaju sada zbog otkupa stanova i uknjižbe kupaca tih stanova, kao i radi uspostavljanja hipoteke na njima.*

*Autor u svom radu upoznaje čitaoce sa propisima koji se primenjuju kod uknjižbe nepokretnosti u zemljišne knjige i informiše zainteresovane sa stanjem evidencije nepokretnosti, koja se vodi kod Drugog opštinskog suda u Beogradu.*

Zemljišne knjige su javni registri u koji se upisuju sva stvarna prava na nepokretnostima u zemljišne knjige ima konstitutivni karakter i isti predstavlja zakoniti način sticanja prava na nepokretnostima. Svako ima pravo razgledati zemljišne knjige, tražiti odgovarajuće podatke iz zemljišno knjižnih registara zbirke isprava i vršiti uvid u zemljišno knjižne planove - bez ikakvog dokazivanja pravnog interesa za to. Posledica je ovoga neoboriva pretpostavka da je sadržina zemljišne

<sup>1</sup> Milan Perković, sudija Drugog opštinskog suda u Beogradu.

knjige svakome poznata te da se u pravnom prometu nepokretnostima ne može pozivati na činjenicu da mu zemljišno knjižno stanje na nepokretnosti nije bilo poznato. Upisi u zemljišnu knjigu se vrše samo na osnovu zakonom određenih isprava.

Po Zakonu o zemljišnim knjigama iz 1930. godine čije se odredbe i danas primenjuju kao pravna pravila gradanskog prava kao i po Zakonu o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima (službeni glasnik SRS br. 17/88 i dr.) čija je primena odložena na vreme od 10 godina od dana donošenja - pod nepokretnostima se podrazumevaju zemljišta, zgrade, stanovi kao posebni delovi zgrada, zgrade za odmor i oporavak, poslovne prostorije, ekomske zgrade i drugi gradevinski objekti - što sve praktično čini - katastarske parcele i razne gradevinske objekte na njima. Ovakva podela nepokretnosti na katastarske parcele i gradevinske objekte na njima vidljiva je u zemljišnim knjigama tako što se zemljište odn. katastarske parcele po pravilu iskazuju kao posebna zemljišno knjižna tela a posebno gradevinski objekti.

Predmet upisa u zemljišne knjige mogu biti samo gradevinski objekti stalnog karaktera izgrađeni uz dozvolu nadležnog organa uprave. Privremeni gradevinski objekti kao i objekti izgrađeni bez dozvole organa uprave ne mogu biti predmet upisa. Izuzetak čine samo gradevinski objekti izgrađeni pre donošenja odgovarajućih propisa kojim se reguliše izgradnja gradevinskih objekata.

S obzirom da je izgradnja stambenih objekata regulisana odgovarajućim propisima te da nepridržavanje tih propisa u gradnji i predstavlja razlog odbijanje uknjižbe u zemljišne knjige, izložićemo ukratko kako se kretala normativna regulativa koja je odredivala uslove gradenja na našem području.

Izgradnja gradevinskih objekata u gradovima i naseljima gradskog karaktera regulisana je pozitivnim propisima od 1948. godine. Prvi propis o tome je Osnovna uredba o gradenju iz 1948. godine (Službeni glasnik NRS br. 46/48). Zatim su donete Uredbe o gradenju 1952. godine (Službeni glasnik NRS br. 32/58). Ove uredbe objekata i objekata gradana i gradansko pravnih lica. Tek su Osnovnim zakonom o izgradnji investicionih objekata iz 1961. godine razdvojeni uslovi gradenja tako što je određeno da se izgradnja investicionih objekata reguliše tim zakonom dok za objekte gradana određuje da će se njihova izgradnja regulisati propisima lokalnih organa uprave - ukoliko Zakonom nije drugačije određeno.

Za naše područje u pogledu uslova gradenja stambenih objekata od posebnog je značaja Zakon o područjima srezova i opština iz 1955. godine (Službeni glasnik NRS br. 56/55) po kome je prošireno područje grada Beograda pripajanjem novih naselja - a uključivanjem tih naselja u područje grada Beograda - ova naselja su sa danom stupanja Zakona na snagu - 20. juli 1955. godina - potpala pod udar gradevinskih propisa koja su važila za grad Beograd.

Sa iznetog proizilazi da se od donošenja prve uredbe o gradenju u posle-ratnom periodu - 1948. godina - moraju u gradenju pribavljati odgovarajuće dozvole za gradnju za Beograd 7), za jedan veći broj naselja od 20. jula 1955. godine

- prema citiranom Zakonu o područjima srezova i opština a ostala -dalja naselja po pravilu od dana uključenja u jedinstveno područje grada Beograda. S tim u vezi opštine su, svaka za svoje područje, donosile razne propise kojim su regulisale izgradnju stambenih objekata određujući pri tom od kada se moraju pribavljati dozvole za gradnju i kakve su posledice gradnje bez dozvole -ali u ovoj materiji ima dosta spornih pitanja jer za pojedina područja nije rečeno od kada se u gradnji moraju pribavljati gradevinske dozvole pa se to mora posredno zaključivati. Na osnovu činjenica kada je određeno područje ušlo u sastav grada Beograda, kada je ono obuhvaćeno urbanističkim planom da li to područje ima status sela, prigradskog naselja i sl. kao i na osnovu odluke Skupštine grada Beograda o uslovima za izgradnju stambenih zgrada u prigradskim naseljima i selima (Službeni glasnik grada Beograda br. 11/70) kojom je određeno koja naseljena mesta predstavljaju sela a koja prigradska naselja - zaključuje se od kada se za ta naselja u građenju traže gradevinske odozvole odn. određuje se da li zgradieni stambeni objekti u tim naseljima predstavljaju legalnu ili bespravnu gradnju odn. da li ispunjavaju uslove za uknjižbu u zemljišne knjige.

Izgradnja stambenih objekata na selu regulisana je Zakonom o uslovima za igradnju stambenih zgrada na selu (Službeni glasnik NRS br. 7/61) koji je u primenu od 21. marta 1961. godine - od kada praktično i zemljišno knjižni sudovi za seoska područja traže gradevinske isprave kod uknjižbe stambenih zgrada.

Navedene nejasnoće u oblasti normative građenja uglavnom su poznate u strčnim krugovima pa je u tom pogledu i Vrhovni sud Srbije u jednoj svojoj informaciji iz 1980. godine rekao da je u pravnom sistemu građenja stvorena jedna situacija koja nije uobičajena ni normalna i koju može, u praktičnoj primeni tih propisa karakterisati, pored ostalog, i nejednak položaj građana dajući pri tom inicijativu društveno političkim zajednicama za potpunije pravno regulisanje ove materije.

Sticanje svojine na stanu odn. porodičnoj stambenoj zgradi od strane stranog državljanina i uknjižba takvog stana odn. porodične stambene zgrade na stranca posebno je zakonom regulisana uz određena ograničenja strancima u sticanju ovih nepokretnosti. Naime, Zakonom o osnovnim svojinsko pravnim odnosima je određeno da strano fizičko lice koje je stalno nastanjeno u SFRJ, pod uslovima reprociteta može biti nosilac prava svojine na stanu i stambenoj zgradi - pa u ovakvim slučajevima kod uknjižbe strano lice mora u postupku uknjižbe da pruži odgovarajuće dokaze koji se od njega navedenim zakonom traže.

Prilikom uknjižbe stanova i porodičnih stambenih zgrada u zemljišne knjige, zemljišno knjižni sud posebno vodi računa o odredbama Zakona o ograničenju prometa nepokretnosti (Službeni glasnik SRS br. 30/89) sa više izmena i dopuna - po kome se ograničava promet nepokretnosti između fizičkih lica kao i između fizičkih i gradanskih pravnih lica na područjima koja obuhvata deo teritorija Republike Srbije bez teritorije SAP Vojvodine - na vreme od 10 godina od dana stupanja na snagu ovog zakona. (Zakon stupio na snagu 22. jula 1989. godine). Po ovom Zakonu ugovori o prometu nepokretnosti-izuzev ugovora o poklonu

između srodnika u prvom stepenu -moraju se, pre ovare, dostaviti Komisiji koju obrazuje skupština Republike Srbije a koja će odobriti promet kad oceni da se tim prometom ne utiče na promenu nacionalne strukture stanovništva ili na iseljavanje pripadnika određenog naroda odn. narodnosti i kada taj promet ne izaziva nespokojsvo odn. nesigurnost ili neravnopravnost kod građana drugog naroda odn. narodnosti. Stručne i administrativne poslove za ovu komisiju vrši republički organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove.

U postupku uknjižbe stanova srećemo se sa još jednom vrstom ograničenja raspolažanja nepokretnistima predviđenim Uredbom o privremenoj zabrani raspolažanja određenim nepokretnistima, pokretnim stvarima i pravima (Službeni glasnik SRS br.4. 49/91 sa više izmena i dopuna). Po ovoj uredbi - privremeno se zabranjuje raspolažanje nepokretnistima, pokretnim stvarima i pravima koja se nalaze na teritoriji Republike Srbije a čiji su vlasnici odn. korisnici pravna lica i imaoči radnji sa sedištem na teritorijama republika koje nisu članice Savezne Republike Jugoslavije kao i fizička lica koja imaju prebivalište na teritorijama tih republika i njihovi su državaljani kao i imovine u smislu čl. 20 Ustavnog zakona za provodenje ustava Savezne Republike Jugoslavije a kojom raspolaže Savezna Republika Jugoslavija. Raspolažanjem u smislu ove Uredbe se smatra prodaja, zamena, poklon, zakup kao i drugi oblici otudenja nepokretnosti. Predmet zabrane je nadalje opterećenje nepokretnosti-hipoteka kao i svi drugi oblici svojinskih promena kao i odnošenja stvari sa teritorije Republike Srbije. Zabrana se ne odnosi na raspolažanje stanovima federacije u korist fizičkih lica koja su državljeni Republika članica Savezne Republike Jugosavije i imaju prebivalište na teritorijama republika članica Savezne Republike Jugosavije kao i u korist fizičkih lica koja su državljani Republika koji nisu članice Savezne Republike Jugosavije a koja imaju prebivalište na teritoriji Republike Srbije najmanje 20 godina. Uredbom je predviđeno da Vlada Republike Srbije odn., telo koje ona ovlasti a na predlog Ministarstva finansija može izuzeti zabrane odredene nepokretnosti, pokretne stvari ili prava pod uslovima predviđeni tom uredbom.

Prinudni propisi koji se odnose na uknjižbu stanova predviđeni su i postojećim Zakonom o stanovanju -kao i ranijim Zakonom o stambenim odnosima - u delu u kome se reguliše upis hipoteke na otkupljeni a u celini neisplaćeni stan. Naime, po odredbama čl. 25 Zakona o stanovanju kupac je u obavezi da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o otkupu stana podnese zahtev za upis prava svojine i hipoteke u zemljišne knjige i da prodavcu podnese pismani dokaz da je podneo zahtev za upis hipoteke u zemljišne knjige. Ako stan nije upisan u zemljišne knjige, prodavac je u obavezi da podnese zahtev za upis hipoteke nadležnom geodetskom zavodu koji će, ako su za to ispunjeni uslovi (izvršeno snimanje objekata, - izvršiti upis tereta na stanu u svojim intabulacionim knjigama.

Kada se ima u vidu da prodavac stana koji je po pravilu društveno pravno lice, po ustanovljenju hipoteke na prodatom stanu ima -kao hipotekarni poverilac posebna prava koja se ogledaju u tome da on ima pravo na namirenje prodajom založene nepokretnosti preko suda - bez obzira u čijim se rukama i vlasništvu

nalazi nepokretnost i to pre svih poverilaca koji nisu hipotekarni kao i pre svih hipotekarnih poverilaca koji su upisani posle njega - proizilazi da je zakonodavac takvom regulativom išao na to da maksimalno obezbedi prodavca odn. spreči nekontrolisano rasipanje društvene imovine.

Ako stan ili porodična stambena zgrada ne podleže pod udare iznetih pravdno pravnih pozitivnih propisa koji se odnose na uknjižbu kao ni onih koji proizilaze iz pravnih pravila gradenskog prava posebno onih koji regulišu postupak uknjižbe - tačne zemljišno knjižne oznake, obuhvaćeni svi zemljišno knjižni suvlasnici, saglasnot prodavca za uknjižbu, odgovarajuće overe i slično - stan, stambena zgrada odn. porodična stambena zgrada će biti stambena zgrada odn. porodična stambena zgrada će biti uknjižena samo ako je ispunjen još jedan uslov: stan odn. zgrada moraju biti snimljeni od strane nadležnog geodetskog zavoda (upisana bez dokaza o vlasništvu). Ovaj "tehnički" uslov će biti ispunjen kada nadležni geodetski zavod za spornu nepokretnost dostavi zemljišno knjižnom суду prijavni list u kome su sadržani svi podaci u pogledu veličine, položaja zgrade u odnosu na kat, parcelu na kojoj se zgrada nalazi kao i podatke u pogledu legalnosti građenja. Provodenjem prijavnog lista koji se odnosi na stambenu zgradu - stambena zgrada se upisuje u zemljišne knjige čime su praktično ispunjeni uslovi za dokazivanje i upisivanje prava vlasništva odn. drugih stvarnih prava na toj zgradi. Često će u ovom poslu biti potreban tzv. popis fizičkih delova zgrade koji izdaju nadležni komunalno stambeni organi Opštine na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost. Ovim popisom fizičkih delova se tačno utvrđuje koliko ima u stambenoj zgradi koja je predmet upisa posebnih fizičkih građevinskih celina, njihova površina, spratnost, položaj u zgradi na osnovu čega se, uz dokumentaciju kojom sud raspolaže, vrši identifikacija stanova i upis vlasništva i drugih stvarnih prava u zemljišne knjige.

Uknjižba stanova u zemljišne knjige kao uostalom i uknjižba ostalim nepokretnostima ne vrši se po službenoj dužnosti nego samo po zahtevu stranke. Društvene radne organizacije ranije praktično nisu imale nikakvog interesa za uknjižbu nepokretnosti pa ni stanova - zbog čega je veliki broj stanova neuknjijen. Ovom poslu pristupaju sada zbog otkupa stanova odn. uknjižbe kupaca tih stanova kao i radi uspostavljanja hipoteke na njima. Zbog ovoga promene vlasništava na stanovima u velikom broju nisu vršene redovno - pa se dešava da se po nekoliko prenosa stanova izvrši a da tome nema traga u zemljišnjim knjigama - zbog čega je poslednji podnositelj zahteva za uknjižbu u, takvim slučajevima često u teškoj situaciji zbog obaveze pribavljanja one dokumentacije koju uglavnom teško može da pronade. Međutim, ove probleme rešava novi Zakon o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima koji predviđa obavezu suda koji vrši overu ugovora o prenosu nepokretnosti da dostavlja nadležnom geodetskom zavodu ugovore o prometu nepokretnosti radi njihovog evidentiranja i provođenja po službenoj dužnosti. Ista obaveza postoji i za parnični sud u pogledu dostavljanja pravosnažnih izvršnih presuda kojim se vrši prenos nepokretnosti sa jednog lica na drugo. Ovim Zakonom se predviđa i spajanje zemljišnih knjiga i Geodetskih

uprava - pa bi nova evidencija, kada Zakon počne da se primenjuje - pored podataka o stvarim pravima i teretima na njima davala i sve podatke koje sada vode nadležni geodetski organi uprave.

U duhu vremena u kome živimo - zemljišno knjižno odelenje Drugog opštinskog suda u Beogradu je otpočelo sa kompjuterizacijom u svom radu tako što je u saradnji sa Gradskim geodetskim zavodom Beograd otpočelo sa ubacivanjem odgovarajućih podataka iz zemljišnjih knjiga KO Beograd 1 u računare - kompjutere. Ovi računari priključeni su na centralnu mašinu - Server - koja će kasnije biti vezana sa odgovarajućim centrima u gradu. Podaci se snimaju i na tzv. diskete u duplikatu koje se, iz razloga bezbednosti podataka - požar, poplava i slično - čuvaju na različitim mestima. Po obaveljenom ovom poslu u celini, zašto će trebati dosta vremena, imaćemo savremeni sistem evidencije na nepokretnosti koji će biti ravan drugim svetskim sistemima. Bečki sistem evidencije nepokretnosti koji nam dugo godina služi kao uzor, već funkcioniše u ovom novom obliku u kome je klasičnu zemljišnu knjigu zamenio moderni kompjuter.

Summary

### Registration of apartments in land registers<sup>1</sup>

Registration of apartments in land registers is not effected ex officio but only upon the request of the applicant. The social owners of the apartments had no interest for registration of their flats, and therefore many of them remained unregistered. The companies are now starting to register their apartments since they are selling them off and because the new owners want to have their ownership registered and with the purpose of encumbering the real estate with mortgage.

The author in his text informs the readers with the regulations which are applied when the real estate is registered in land registers and also informs them of the status of Land Registers which is kept at the Second Municipal Court in Belgrade.

1 Milan Perković, Judge in the Second Municipal Court in Belgrade.

Dobrivoje Brajinović<sup>1</sup>

UDK 624.059.1/351.778.532

## Održavanje stambenih zgrada u društvenoj svojini u Srbiji u uslovima mešovite svojine po Zakonu o stanovanju

### Rezime

Sprovodenjem Zakona o stanovanju, menjaju se uslovi, prava i obaveze u očuvanju i održavanju stambenih zgrada i njihovih zajedničkih delova.

Autor u radu iznosi osnovne probleme koji se pojavljuju u ovoj oblasti u uslovima promene vlasništva na stanovima u društvenoj svojini i nastoji da pruži odgovor na koji način treba obavezati vlasnike stanova (pravna i fizička lica) da plaćaju troškove održavanja zgrade.

### Uvodne napomene

Sprovodenjem Zakona o stanovanju i postepenom privatizacijom u društvenoj svojini, menjaju se uslovi, prava i obaveze u očuvanju i održavanju stambenih zgrada i njihovih zajedničkih delova.

Pozitivnim zakonima u Srbiji nisu regulisani svojinsko pravni odnosi koji nastaju po osnovu prava svojine na posebnim delovima stambene zgrade, kao i prava i dužnosti vlasnika etažnih delova zgrade u pogledu korišćenja, čuvanja i

1 Dobrivoje Brajinović, dipl. pravnik, Beograd

održavanja zajedničkih delova zgrade, merila i kriterijuma tih obaveza i način izvršavanja.

Da bi se predupredile moguće posledice koje neminovno predstoje u održavanju zgrada, ovim materijalom pokušavamo da iznesemo samo osnovne probleme koji se pojavljuju i koji će se pojavit u ovoj oblasti, a koje blagovremeno treba

pozitivnim propisima regulisati na način koji će omogućiti očuvanje stambenog fonda u celini, nezavisno od svojinskih odnosa na stanovima.

## I Pravni osnov

Pravni osnov za uređivanje odnosa u pogledu prava i obaveza vlasnika etažnih (posebnih) delova stambene zgrade u društvenoj svojini su:

1. Ustav Srbije,

2. Zakon o svojini na delovima zgrade "Službeni list SFRJ" br. 43/65 i 57/66 koji se primenjuju kao republički zakon, na osnovu člana 1. tačka 25. Zakona o primeni odredaba saveznih zakona u oblasti političkog sistema i drugim oblastima "Sl.glasnik SRS" br. 51/71 i 52/73,

3. Zakon o stanovanju "Sl. glasnik RS" br. 50/92.

Kao značajno, treba koristiti i pravno stanovište Ustavnog suda Srbije os tatusu, pravima i dužnostima vlasnika posebnih delova zgrade u pogledu korišćenja i održavanja zgrada - Odluka br. CLXI "Sl. glasnik SRS" br. 56/81 strana 3162/III i Odluka IV broj 95/89 - "Sl.glasnik RS" br. 5/92.

Svi ovi propisi nisu dovoljno precizni i usvajani su u vremenu kada je svojina u društvenim zgradama bila izuzetak, tako da ovi propisi nisu siguran oslonac za regulisanje složenih svojinskih odnosa koji predstoje prodajom većeg broja društvenih stanova.

Zbog toga je nužno da se ova materija precizno reguliše, uvažavajući sve relevantne okolnosti na način koji neće stvarati dileme, na taj način što će svaki vlasnik posebno dela stambene zgrade unapred znati svoju obavezu i na način na koji treba da je izmiri.

## II Karakteristike stambenog fonda u Srbiji

Stambeni fond u društvenoj svojini u Srbiji čini oko 670.000 stanova, površine od oko 35.000.000 m<sup>2</sup>, a koji su smešteni u oko 60.000 kolektivnih stambenih zgrada.

U sastavu stambenog fonda, odnosno u stambenim zgradama u društvenoj svojini nalazi se oko 45.000 stanova u svoji gradana i oko 2.500.000 m<sup>2</sup> poslovnog i drugog prostora u svojini gradana i pravnih lica kao etažna svojina. U stambenim zgradama nalazi se i značajan broj drugih prostora u svojini građana (garaža, ateljea i dr.).

Prema nepotpunim podacima sa kojima raspolažemo, zaključno sa mesecom junom 1992. godine, prodato je putem otkupa oko 140.000 stanova ili oko 20,8% od ukupnog broja stanova u društvenoj svojini u Republici.

Promena svojinskih odnosa na stanovima,, kao posebnim delovima zgrade, postavljaju se mnoga nerešena pravna, ekonomski i faktička pitanja koja se moraju rešavati pre svega pozitivnim propisima.

### III Etažna svojina na posebnim delovima stambene zgrade

Prema sada važećim zakonskim propisima, stambene zgrade su u društvenoj svojini, a pravo svojine i pravo raspolaganja na pojedinim - posebnim delovima zgrade imaju gradani i društveno-pravna lica u svojstvu vlasnika etažanih delova zgrade.

Takvi svojinsko - pravni odnosi konstituisani su važećim propisima i ugovorima o kupovini ili o izgradnji stanova, poslovnih i drugih prostora u zgradi, kao posebnih delova zgrade.

Kao karakteristika za zajedničke delove zgrade jeste to, da oni služe zgradi kao celini, odnosno zgradi kao delu gradske infrastrukture, s tim što na tim delovima zgrade svi vlasnici posebnih - etažnih delova zgrade imaju trajno pravo korišćenja saglasno njihovoj nameni.

To znači da vlasnici i nosioci prava raspolaganja na posebnim - etažnim delovima zgrade nemaju susvojinsko pravo na zgradi kao celini niti na zajedničkim delovima zgrade.

Pravo korišćenja zajedničkih delova zgrade nastaje iz prava svojine na delovima zgrade, što sve ima stvarno - pravni karakter i mora se regulisati pozitivnim zakonima, po principu srazmerne vrednosti posebnog - etažnog dela zgrade u odnosu na ukupnu vrednost zgrade.

Kao vlasnici posebnih delova stambene zgrade u društvenoj svojini smatraju se:

- preduzeća i druga društveno pravna lica u svojstvu nosioca prava raspolaganja na stanovima, poslovnim i drugim prostorijama u zgradi;
- gradani i gradansko pravna lica.

### IV Zajednički delovi zgrade

Svaka stambena zgrada za kolektivno stanovanje u proseku ima 350 zajedničkih delova zgrade, koje treba organizovano održavati, popravljati ili zamjeniti novim delovima.

Kao zajednički delovi stambene zgrade smatraju se: krov zgrade, spoljna i unutrašnja fasada, zajednički ulaz, stepenište, zajedničke prostorije u zgradi, lift sa svojim postrojenjem i prostorima, vodovodna i kanalizaciona mreža u zgradi i van zgrade, instalacija grejanja uključujući i podstanicu ili kotlovska postrojenja,

zajednička elektroinstalacija u zgradama, PTT instalacija, gromobrani, ventilacioni kanali i oprema, zajednička TV antena, hidrofori, akumulatorske stanice i uredaji za nužno osvetljenje, protivpožarni uredaji i oprema, unutrašnja i spoljna stolarija na zajedničkim delovima zgrada i dr.

Ovo su samo neki važniji zajednički delovi zgrade koji služe zgradi kao celini odnosno svim korisnicima u zgradama, nezavisno od svojinskih odnosa u zgradama, a koji delovi zgrade se uredno moraju tenuće i investiciono održavati.

Činjenica je da svi zajednički delovi zgrade ne služe podjednako svim vlasnicima i nosiocima prava raspolažanja na posebnim delovima zgrade (etažnim vlasnicima) i da u toj srazmeri treba tražiti rešenja za njihove obaveze u održavanju zgrade.

Obaveze vlasnika posebnih delova zgrade za održavanje zajedničkih delova zgrade su različite iz razloga, što su i njihovi interesi i prava u pogledu korišćenja pojedinih zajedničkih delova zgrade različiti.

Različite su obaveze vlasnika stana u prizemlju ili stana u potkroviju u odnosu na druge stanove u zgradama, jer su im različiti interesi u korišćenju pojedinih zajedničkih delova u zgradama. Tako vlasnik stana u prizemlju, na prvom ili drugom spratu nije primoran da koristi lift, pa je manje zainteresovan za ispravnost lifta i njegovo održavanje. Suprotna je situacija sa stanovima na višim spratovima ili potkroviju koji su prinudeni da koriste lift u zgradama, ali imaju i dodatni problem za ispravnost i održavanje krova zgrade.

To su samo neki primeri koji govore o složenosti ovog problema, a koji se moraju izdiferencirati prilikom odmeravanja obaveza, s obzirom da obaveze moraju biti u srazmeri s njihovim pravima i interesima u korišćenju zajedničkih delova zgrade.

## V Održavanje stambenih zgrada i način obezbeđivanja sredstava

Stambene zgrade u društvenoj svojini sa velikim brojem stanova, sa više spratova (etaža) od  $P + 1$  do  $P + 30$  spratova, sa instalacijama, uredajima i postrojenjima nisu projektovane niti gradene da bi se samoodržavale, već naprotiv da se o njihovom održavanju stara odgovarajuća stručno osposobljena organizacija sa koncentrisanim sredstvima, stručnim i drugim potencijalima.

U dosadašnjoj praksi, prilikom uredivanja odnosa povodom održavanja stambenih zgrada i stanova, i propisivanja zakonskih obaveza u pogledu održavanja zajedničkih delova zgrade i učešća vlasnika etažnih delova zgrade i učešća vlasnika etažnih delova zgrade u troškovima održavanja, polazilo se od sledećih činjenica:

- da postoji organizacija koja upravlja stambenim fondom, zadužena za održavanje zgrada kod koje su koncentrisana sredstva stana za te namene (SIZ stanovanja, sada javno preduzeće);

- da je stambeni fond u celini osiguran kod osiguravajuće organizacije za slučajevne elementarnih nepogoda, požara izliva voda i dr;

- da organizacija za održavanje ima stručne, organizacione i druge predpostavke da planira i realizuje program investicionog i tekućeg održavanja zgrade i da vrši stručni nadzor nad izvođenjem tih radova;

- da se iz stanaarine podmiruju fiksne zakonske obaveze, koje stambeni fond ima (kao što su protivpožarna zaštita, deratizacija, dezinfekcija, hitne intervencije za sprečavanje većih šteta i sl.);

- da se za sve radove održavanja planiraju i angažuju sredstva stanaarine od društvenih stanova, a posebno troškovi održavanja koji su fiksnog i svakodnevnog karaktera i hitni radovi.

Sve ove predpostavke doveli su do krajnje pasivnog odnosa vlasnika etažnih stanova, poslovnog i drugog prostora u zgradama da srazmerno učestvuju u troškovima investicionog i tekućeg održavanja zajedničkih delova zgrade, što potvrđuje i činjenica da oko 185.000 vlasnika stanova ne plaća ove troškove bez sudskih sporova i odluka.

Relano je očekivati da će za narednih nekoliko godina, sve napred označene predpostavke prestati da postoje, jer prodajom društvenih stanova, smanjuju se sredstva stanaarine za organizovana održavanja vitalnih delova zgrada, a s druge strane skoro je nemoguće organizovati sve vlasnike da ulažu svoja sredstva u održavanje zgrade, odnosno njene zajedničke delove.

Najteža je situacija u pogledu određivanja pojedinačno obaveze svakog etažnog vlasnika za pojedine radove i potrebe, naime da bi se obaveza izmirila potrebno je da ta obaveza bude tačno odredena, da se zna vreme plaćanja, ali i način opravke zgrade.

Za održavanje stambenih zgrada i podmirivanje zakonskih i ugovornih obaveza, sada se uglavnom koriste sredstva stanarine, a nakon izvršenja tih obaveza srazmeran deo troškova fakturiše se etažnim vlasnicima i naplaćuje u najvećoj meri preko suda sa dočnjom od najmanje 6-12 meseci a često ti sporovi mogu da traju i do dve godine.

Učešće vlasnika etažnih stanova u ukupnom stambenom fondu iznosi oko 26% a učešće sredstava privatnih stanova u održavanju zgrada ispod 2%. Na ovaj način se već duže vreme sredstva stanarine prelivaju u korist vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade.

## VI Način plaćanja troškova održavanja zajedničkih delova zgrade po Zakonu o stanovanju

Članom 12. Zakona o stanovanju utvrđena je obaveza vlasnika stambene zgrade, stanova i drugih posebnih (etažnih) delova zgrade da obezbeduju održavanje zgrade su instalacijom, opremom i uredajima radi korišćenja zgrade i stanova na način kojim se neće dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi i sigurnost okoline.

Istim članom (stavom 2.) propisano je da je održavanje stambenih zgrada i stanova u javnom interesu.

Troškove održavanja stambene zgrade i njenih zajedničkih delova snose vlasnici stanova i drugih posebnih delova, srazmerno površini svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade u odnosu na površinu svih stanova i drugih posebnih delova u zgradama (stav 3 čl. 12).

Iz odredbe stava 3. člana 12. Zakona o stanovanju jasno su utvrđene obaveze plaćanja troškova održavanja zgrade i njenih zajedničkih delova, za svakog vlasnika stana ili drugog posebnog dela zgrade.

Postavlja se pitanje na koji način treba obavezati vlasnike (pravna i fizička lica) da plaćaju troškove održavanja zgrade, s obzirom na vrstu i vrednost tih troškova, a da istovremeno održavanje bude efikasno i kvalitetno.

Po našem mišljenju sve vrste radova i popravke na stambenim zgradama i stanovima treba grupisati u dve osnovne grupe i to:

1. radovi i popravke koje su stalne prirode i u najvećem broju zgrada se obavezno i učestano pojavljuju ili ti radovi zahtevaju hitne popravke;

2. velike popravke i rekonstrukcije delova zgrade, instalacije, opreme i uredaja, koji radovi se rede pojavljuju i zavise pre svega od starosti zgrada, a istovremeno se radi o radovima velike-investicione vrednosti, (rekonstrukcija krov-a, rekonstrukcija ili zamena lista, grejnijih sistema, fasade i dr.).

Za izvođenje bilo kojih radova na održavanju stambene zgrade, potrebna su finansijska sredstva, a u uslovima nelikvidnosti izvodača i nedostatka materijala i rezervnih delova, zahteva se plaćanje unapred ili uz obavezno avansiranje.

Za radove održavanje iz prve grupe, treba obavestiti sve vlasnike stanova i drugih posebnih delova zgrade da plaćaju mesečno u vidu akontacije iznos koji se za te potrebe izdvaja iz zakupnine za društvene stanove. Prema svim pokazateljima ovaj iznos iznosio bi oko 40% od sadašnje zakupnine-stanarine i neće predstavljati značajniji teret za vlasnike stanova.

Tim sredstvima finansirali bi se radovi hitnih intervencija, sitnije, evidentne popravke uključujući i tekuće održavanje zgrade.

Obračun uplaćenih sredstava i izvedenih radova izvršio bi se svakih šest meseci za svaku zgradu.

Što se tiče druge grupe radova (velike popravke i rekonstrukcije) ti radovi bi se utvrdili programom održavanja, a na osnovu predmeta i predračuna tih radova tražila bi se sredstva od vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade, u srazmeri utvrđenoj Zakonom (čl. 12. stav 3).

Ukoliko vlasnici stanova ne obezbede sredstva za ove redove, tražiće se intervencije inspekcijskih organa (čl. 15).

Prema odredbama Zakona o stanovanju subjekti odgovorni za održavanje stambene zgrade mogu biti:

- Javno preduzeće za stambene usluge, koga osniva opština, odnosno grada Beograda,

- drugo javno preduzeće kome opština poveri obavljanje ovih poslova i

- vlasnici stanova, ako sami održavaju stambenu zgradu (čl. 13. st. 2) gde se mogu pojaviti fizička i pravna lica.

Odnosi i obaveze u pogledu plaćanja troškova održavanja zgrade su recipročne prirode i plaćaju se subjektu koji održava stambenu zgradu i koji je dužan da u javnom interesu izvede radove i održava zgradu u ispravnom stanju za nesmetano korišćenje.

Dodatni problem koji će se neminovno pojaviti u praksi, a to je da oko 10% vlasnika - korisnika stambene zgrade, a to su ona lica koja su godinama koristila subvenciju stanarine.

Sva ova pitanja moraju biti precizno regulisana podzakonskim propisima iz člana 12. stav 6 Zakona o stanovanju.

Za uvodenje obaveze plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i njениh zajedničkih delova na način koji je u ovom materijalu iznet postoji pravni osnov u Zakonu (čl. 14. stav 3), jer će se svi troškovi svesti u visini stvarno učinjenih troškova, a srazmera u pogledu visine za svakog vlasnika biće adekvatna psoebnog dela zgrade u odnosu na ukupnu zgradu izražene preko površine.

## VII Zakupnina za društvene stanove kao izvor sredstava za održavanje zgrade

Zakupnina - stanarina koju plaćaju korisnici društvenih stanova (nosioci stanarskog prava ili zakupci) je jedini stalni izvor sredstava za minimalno održavanje vitalnih delova stambenih zgrada.

U uslovima kada je već oko 26% stanova u društvenim stambenim zgradama u svojini gradana, sredstva zakupnine svakim danom su manja, a tim i mogućnosti javnih preduzeća za stambene usluge da ozbiljnije planiraju i izvode nužne radove na održavanju zgrada.

Sadašnja sredstva koja se formiraju iz zakupnine, obezbeduju samo za radove hitne prirode i radove koji se izvode po nalogu inspekcijskih organa (svakodnevni hitni radovi na listovima, odglušivanje kanalizacione mreže, popravke krovova koji prokišnjavaju i dr.).

Za sve ove radove troše se sredstva stanarine, a srazmerni deo troškova fakturiše vlasnicima stanova.

Zakupnina (stanarina) za društvene stanove formira se na osnovu kriterijuma propisanih zakonom (član 40. Zakona o stambenim odnosima, kao preuzetog članom 32. Zakona o stanovanju).

Visina zakupnine po članu 40. Zakona o stambenim odnosima formira se na troškovnom principu, a sadrži;

- amortizaciju stana, utvrđenu u skladu sa zakonom kojim se uređuje amortizacija;

- troškove investicionog održavanja zgrade i stana, i tekućeg održavanja zgrade, utvrđenih najmanje u visini polovine stope amortizacije; i

- iznos zakonskih i ugovorenih obaveza (osiguranje, usluge javnog preduzeća, nastojnička služba i dr.).

Analogno načinu formiranja zakupnine, za stanove u društvenoj svojini, a posebno dela koji se odnosi na troškove investicionog i tekućeg održavanja, zakonske i ugovorne obaveze, mogu se formirati i određeni iznosi troškova za vlasnike stanova i drugih posebnih delova zgrade za podmirivanje troškova održavanja zgrade.

Struktura zakupnica za stanove u društvenoj svojini, prema Zakonu izgleda ovako:

- amortizacija 1,496% od gradevinske vrednosti stanova (apsolutni prosek);
- investiciono i tekuće održavanje zgrade, najmanje 0,75% od vrednosti stanova;
- zakonske i ugovorene obaveze u prospektu oko 0,50% od vrednosti stanova.

Zbir ove tri grupe troškova u formiranju visine zakupnine iznosi 2,746% od vrednosti stanova.

#### Summary

---

#### **Maintenance of apartment buildings in social ownership in Serbia in conditions of mixed property according to the housing relations act<sup>1</sup>**

By implementing the Housing Relations Act, the conditions, rights and obligations are changed in maintenance of apartment buildings and their communal parts.

The author discusses the basic problems which appear in this field in conditions of change of ownership on the apartments in social ownership and tries to give an answer to the question in what way the apartment owners (physical and legal persons) should be obliged to pay the maintenance of the building, i.e. apartment.

---

1 Dobrivoje Brajinović, dipl.in Law, Beograd.

## Odnos Zakona o stanovanju i drugih zakona

*U ovom prilogu se analizira veza i medusobni uticaj odredjenih odredaba Zakona o stanovanju i drugih zakona kojima se bliže uredjuju stambeni odnosi. U tom smislu uporeduje se odnos stambenog zakona sa: Zakonom o eksproprijaciji, Zakonom o građevinskom zemljištu, Zakonom o izgradnji objekata, zakonima kojima se ureduje sistem poreza i doprinosa i Zakonom kojim se uredjuje socijalna zaštita.*

### I. Odnos prema Zakonu o eksproprijaciji

1.1. U Zakonu o stanovanju, član 9. stav 1. tačka 4. propisano je da ugovor o zakupu stana prestaje "danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrada, odnosno dela zgrade, u skladu sa zakonom." U članu 33. stav.1. tačka 2. propisano je da ugovor o zakupu društvenog stana prestaje "danom pravosnažnosti rešenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade." Dakle, istovetna odredba, samo što u ovom članu 33. ne стоји да se rešenje o rušenju donosi u skladu sa zakonom. To se valjda, podrazumeva, ili, možda nije potrebno s obzirom da se radi o rušenju društvenog stana!

Prema članu 7. ugovor o zakupu stana zaključuje vlasnik stana, koji može biti građanin, građansko-pravno lice i nosilac prava raspolaganja na stanu u

<sup>1</sup> Dragomir Nikolić, dipl. pravnik, Beograd.

---

društvenoj svojini i zakupac stana. Oni određuju da li će zakup trajati određeno ili neodređeno vreme.

Prema članu 30. Zakona o stanovanju sadašnji nosioci stanarskog prava nastavljaju da koriste te stanove do kraja 1995. godine sa postojećim ugovorima, ali pod uslovima propisanim zakonom za zakup stanova u društvenoj svojini do kraja 1995. godine, kada i formalno prerastaju u ugovor o zakupu na neodređeno vreme.

Dakle, formalno pravno nemamo više nosioca stanarskog prava, već zakupce stanova na određeno i neodređeno vrem.

Prema članu 18. Zakona o eksproprijaciji, nosiocu stanarskog prava na eksproprijsanoj stambenoj zgradi ili eksproprijsanom stanu kao posebnom delu zgrade, korisnik eksproprijacije dužan je da pre rušenja zgrade obezbedi korišćenje drugog stana.

Ako sada dosledno primenjujemo važeće odredbe navedenog zakona, ugovor o zakupu će prestati u slučaju rušenja zgrade, usled eksproprijacije ili drugog na zakonu zasnovanog razloga, i u slučaju zakupa zaključenog po članu 7. Zakona o stanovanju i u slučaju zakupa iz čl. 30-39. Zakona.

Medutim, po čl. 18. Zakona o eksproprijaciji samo nosiocu stanarskog prava iz člana 30. Zakona o stanovanju pripada pravo na obezbedjenje stana, i to samo ako do toga dodje u periodu do kraja 1995. godine, a posle se prelazi na zakup iz člana 7. Zakona o stanovanju i nema više stanarskog prava.

Dakle, zakupci stanova bilo na određeno, bilo na neodređeno vreme, nemaju pravo na obezbedjenje stana u slučaju rušenja zgrade.

Do ove situacije je sigurno došlo zbog neusklađenosti starog Zakona o eksproprijaciji i novog Zakona o stanovanju, odnosno propusta da se ova pitanja precizno urede u prelaznim odredbama Zakona o stanovanju.

S druge strane, ako bismo, polazeći od te neusklađenosti dva zakona i još zadržavanja termina "nosioča stanarskog prava" u Zakonu o eksproprijaciji uzeli da po novom Zakonu o stanovanju pravo na obezbedjenje stana ima i zakupac stana, kome prestaje ugovor o zakupu, na osnovu rešenja o rušenju, a da mu je korisnik eksproprijacije dužan da obezbedi korišćenje drugog stana, što je realno očekivati da će se takvi zahtevi u praksi postavljati, jer nema eksproprijacije niti izgradnje bez rešenja toga pitanja, onda smo pred jednim drastičnim proširenjem obaveze korisnika eksproprijacije - da svakom zakupcu, na određeno ili neodređeno vreme, na stanu u privatnoj ili društvenoj svojini mora da obezbedi korišćenje drugog stana. I tu leže ogromne i realne mogućnosti za manipulaciju, odnosno nametanje obaveza korisnika eksproprijacije putem zaključivanja ugovora o zakupu stana pre rušenja zgrade.

Očigledno je da ovde nisu dovoljno sagledane posledice postojećih rešenja o Zakonu o stanovanju, pa bi to trebalo imati u vidu da se bar kroz novi Zakon o eksproprijaciji koji je u proceduri donošenja ovo pitanje precizira o potreboj meri da ne bi stvaralo probleme u praksi.

1.2. Još jedno pitanje je ovde interesantno. Zakon o stanovanju je ukinuo mogućnost zasnivanja susvojine na stanu ubuduće, a Zakon o eksproprijaciji predviđa i dalje mogućnost davanja naknade u vidu svojine, odnosno susvojine na drugoj nepokretnosti, što će ubuduće praktično biti neizvodljivo (čl. 17a, b i dr.).

1.3. Sledeće pitanje koje je ovde važno je pitanje "obezbedjenja korišćenja drugog stana" po Zakonu o eksproprijaciji.

Naime, Zakon o stanovanju poznaje termin "odgovarajućeg stana", koji se definiše na više načina u zavisnosti u koju se svrhu to pitanje rešava (čl.17. stav 2. i 3., čl. 21 stav 3. čl. 41).

Zakon o eksproprijaciji ne daje bliže uslove šta to znači "korišćenje drugog stana" jer je prethodni tekst ovog člana Zakona o eksproprijaciji imao termin "odgovarajući stan". Po svemu sudeći Zakon o eksproprijaciji je ovom formulacijom stvorio fleksibilnost u modalitetima obezbedjivanja korišćenja drugog stana, ostavljajući mogućnost sporazumevanja izmedju zainteresovanih strana, ali i oblika korišćenja kao što su: zakup, stanarsko pravo i dr.

No u slučaju spora, to se uvek mora tumačiti tako da se tom licu mora obezbediti isti vid korišćenja stana koji je imalo, kao i odgovarajući stan koji neće pogoršati uslove stanovanja, stan odgovarajuće veličine koji podrazumeva uvažavanje propisanih kriterijuma o racionalnom korišćenju stana. Naravno, vid korišćenja ne može biti više stanarsko pravo već zakup stana na neodredjeno vreme. E sad tu imamo dilemu: koji zakup na neodredjeno vreme, onaj iz člana 30-39 ili onaj iz člana 7. Zakona o stanovanju? Tu Zakon nije ni malo odredjen, pa se praksa mora snalaziti tako što će bivšim nosiocima stanarskog prava (ako samo oni imaju pravo) pripadati zakup na neodredjeno vreme iz čl.30-39 ali samo do kraja 1995. godine a ostalim (zakupcima, ako imaju pravo) stan u zakup na određeno, odnosno neodredjeno vreme.

1.4. Po članu 21. stav 1. tačka 2. Zakona o stanovanju kod formiranja ugovorne cene stana priznaje se umanjenje cene vlasniku neeksproprijanog stana do 10 %, koji je dobio stan na korišćenje sa stanarskim pravom po čl. 49. Zakona o eksproprijaciji. Naravno, uz dokaz o visini umanjenja (sporazum o naknadi, sudsko rešenje o naknadi, rešenje o eksproprijaciji, i dr.).

Zanimljivo je pitanje: da li samo taj nosilac stanarskog prava kad otkupljuje stan lično ima to umanjenje, ili i drugo lice koje otkupljuje taj stan s obzirom da iz formulacije odredbe Zakona može da se zaključi da ovo pravo nije vezano samo za ranijeg vlasnika već za to da li je taj raniji vlasnik imao to pravo.

## II. Odnos prema Zakonu o izgradnji objekta

2.1. Ovaj Zakon odmah nadovezujemo na prethodni, jer razmatramo pitanje donošenja rešenja o rušenju zgrade, odnosno dela zgrade.

Zakon o eksproprijaciji govori o obavezi obezbedjenja stana pre rušenja zgrade. Dakle, postavlja se pitanje: šta je pravni osnov za donošenje rešenja o rušenju zgrade i koji je organ nadležan za donošenje toga rešenja.

Zakon o eksproprijaciji je osnov za izuzimanje nepokretnosti iz svojine, bilo privatne, bilo društvene, u opštem interesu, u korist nekog investitora novih objekata. Ali, to je promena svojinskog odnosa, a ne osnov za rušenje. Rešenjem o eksproprijaciji ne rešava se rušenje, već prenos imovine - svojine sa vlasnika na korisnika eksproprijacije, s tim što stambena zgrada - stan ne može da se prenese korisniku dok on ne obezbedi stan za postojećeg korisnika stana. Međutim, prenosom svojine sa vlasnika na korisnika, korisnik ne stiče automatski pravo da poruši postojeći objekat, već za to mora imati rešenje nadležnog organa. Taj nadležni organ je opštinski organ nadležan za gradjevinske poslove. On postupa po zahtevu korisnika eksproprijacije, a rešenje donosi na osnovu odluke SO donete po članu 85. Zakona o izgradnji objekata (Sl.glasnik SRS br. 10/84) i Zakon o gradjevinskom zemljištu kojim je ovlašćen fond za gradjevinsko zemljište da uredjuje gradjevinsko zemljište, a u koje uredjivanje spada i rušenje postojećih objekata. Osnov za rušenje i odluku je DUP kojim je predvidjeno rušenje objekata. Dakle, gradjevinski organ donosi rešenje o rušenju, a pravosnažnosti toga rešenja prestaje i ugovor o zakupu stana.

Postavlja se pitanje: da li to rešenje treba da sadrži izreku o prestanku ugovora o zakupu stana ili se podrazumeva na osnovu samog zakona da je ugovor o zakupu prestao pravosnažnošću rešenja o rušenju. A da li se zakupac toga dana i iselio iz stana i kakav je njegov status u stanu ako mu se stan za iseljenje obezbedi kasnije od dana pravosnažnosti o rušenju do dana iseljenja iz stana? Koristi li on stan bespravno i kakve su njegove obaveze u odnosu sa korišćenjem stana.

Postavlja se, dakle, dosta pravnih pitanja iz ove situacije. A osnov za rušenje nije uvek eksproprijacija već i drugi propisi, pa se to mora imati u vidu u svakom konkretnom slučaju.

2.2. U vezi sa pojmom - definicijom stana datom u članu 3. Zakona o stanovanju, ovde ukazujemo na odredbe Zakona o izgradnji objekata, pa i Zakona o planiranju i uredjenju prostora, kojima se utvrđuju uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, kada se vrši provera primene tehničkih standarda, normativa, normi, kvaliteta, tehničkih propisa i dr. koji se odnose na izradu stambenih objekata i stanova. Dakle ukazujemo na neodrživost definisanja pojma stana u Zakonu o stanovanju kada postoje ovi propisi o gradjenju.

2.3. Ovde možemo da napomenemo da se gradjevinski propisi, izmedju ostalih, primenjuju i kod rešavanja sustanarskih odnosa i fizičke deobe stanova, kada se po gradjevinskim propisima formiraju posebne stambene jedinice.

### III. Odnos prema poreskim zakonima

U Zakonu o stanovanju imamo odredbe: o stanu u svojini, o zakupu stana, o korišćenju stana sa stanarskim pravom, o otkupu stana gde je u čl. 20. st.7, propisano da se ne plaća porez na promet nepokretnosti, i u čl.44. o uvodjenju doprinosa za solidarnost.

U Zakonu o javnim prihodima i javnim rashodima utvrđen je sistem doprinosa, poreza, taksa i naknada, a u članu 2. je rečeno da se zakonom mogu uvoditi samo oni javni prihodi koji su ustanovljeni ovim zakonom.

3.1. U Zakonu o porezu na imovinu (Sl.list RS br. 26/91 i 20/92) predviđeno je da se plaća porez na pravo svojine na stambene zgrade i stanove, pravo stanovanja, pravo dugoročnog zakupa stana i na stanarsko pravo.

Poreski obveznik je lice koje je imalač navedenih prava.

Poreska osnovica je tržišna vrednost nepokretnosti, a za prava je 1/2 tržišne vrednosti nepokretnosti na koje se odnosi to pravo.

Na stanarsko pravo porez plaća nosilac stanarskog prava dok u tom svojstvu koristi stan, a ako podnese zahtev za otkup stana pa mu prodavac odbije zahtev, poreska obaveza prelazi na vlasnika stana. A kad stan otkupi plaća porez na imovinu, s tim što ima pravo na umanjenje poreza za 35 % ako stanuje u stanu i još po 10 % za svakog člana porodičnog domaćinstva (poreski kredit).

Kako je već napred rečeno ne plaća se porez na promet nepokretnosti i prava na ugovor o otkupu stana. Postavlja se, međutim, pitanje da li je ovo oslobođenje moglo da se uvede Zakonom o stanovanju s obzirom na odredbu stava 2. člana 2. Zakona o javnim prihodima i javnim rashodima koja je izričita u tome da se oslobođenja mogu uvoditi samo onim zakonom koji se uvodi i porez. Dakle, prevedeno na poreski zakon ovo oslobođenje moglo je da se uvede samo Zakonom o porezu na imovinu.

3.2. Kada se radi o odredbi člana 44. Zakona o stanovanju kojom je uvedeno plaćanje za solidarnu stambenu izgradnjiju po stopi od 1,3 % na iznos bruto isplaćenih zarada, očigledno je da ovaj doprinos nije predviđen Zakonom o javnim prihodima i javnim rashodima i da kao takav nije mogao biti uveden Zakonom o stanovanju, pa se opravdano postavlja pitanje saglasnosti ove odredbe Zakona o stanovanju sa Zakonom o javnim prihodima i javnim rashodima.

3.3. Zakonom o porezu na dohodak građana predviđeno je oporezivanje prihoda građana od imovine, što u vezi sa Zakonom o stanovanju se odnosi na prihod koji građani ostvarile izdavanje stanova u zakup.

#### IV Odnos prema Zakonu o socijalnoj zaštiti i obezbedjivanju socijalne sigurnosti građana

Mada Zakon o stanovanju u čl.2. propisuje da se država stara, odnosno preduzima mere i obezbeđuje uslove za rešavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica, u skladu sa zakonom, navedeni Zakon o socijalnoj zaštiti ne sadrži odredbe kojima se stvaraju realne prepostavke za ostvarivanje navedene uloge države u rešavanju stambenih potreba socijalno ugroženih lica. S toga navedena odredba nema materijalnu osnovu, pa treba tek stvarati zakonske prepostavke za njeno realno ostvarivanje.

Summary

---

#### Relationship between the housing relations act and other laws (tax law, law on construction sites, expropriation law etc.)

In his work, author writes about the relationship between the Housing Relations Act with other laws (Tax Law, Law on Construction Sites, Law on Expropriation etc.), and gives the opinion in what instances the Housing Relations Act is Lex specialis in relation to other cases.

## Otkup stanova iz stambenog fonda JNA

Stambeni fond JNA se sastoji od tri kategorije stanova - službeni stanovi, stanovi namenjeni za otkup, i - stanovi na koje se može sticati stanarsko pravo.

Zavisno od broja molbi za stan, težine stambenih problema, broja raspoloživih stanova, trenutnih položaja pojedinih službi, rodova, odreduje se i broj stanova po garnizonima koji može da bude dodeljen čl. 3. st.5. Pravilnika. Stanovi koji su pribavljeni izgradnjom, kupovinom ili udruživanjem sredstava daju se na korišćenje, otkup prema roku koji je predviđen Ugovorom između inveritora i izvodača, odnosno kupca i prodavca, a najkasnije 3 meseca pre isteka roka koji je naznačen kao rok završetka izgradnje.

Stanovi koji su određeni za otkup mogu biti iz bilo kog garnizona na teritoriji SRJ.

Na njih imaju pravo sledeće kategorije lica:

1. aktivna vojna lica i gradanska lica,
2. penzionisana vojna lica, kao i ona penzionisana vojna lica i GL koja imaju pravo na mesečnu naknadu zbog prestanka (AVS) aktivne vojne službe,
3. članovi domaćinstva preminulog umrlog lica.

Ova lica imaju pravo na otkup stana iz stambenog fonda JNA uz uslov da su ispunjene ostale okolnosti koje su propisane Pravilnikom.

---

<sup>1</sup> Mirjana R. Polić, dipl. prav. Beograd

Članovi domaćinstva preminulog, umrlog lica koje je bilo na službi u JNA i steklo pravo na otkup stana iz vojnog stambenog fonda, mogu zahtev podneti u roku 2 godine posle smrti ovog lica, čl. 38. st.2. Pravilnika. Zahtev se podnosi Vojnostambenom organu u garnizonu u kome se nalazi nekretnina (stan ili kuća za stanovanje). Isto pravo pripada i (GL) gradanskim licima koja su nosioci stanarskog prava iz stambenog fonda JNA, i otišla su u mirovinu iz JNA.

GL i AVL koja su prekinula službu u JNA (svojom voljom) na osnovu zahteva i zasnovala radni odnos van ove formacije imaju pravo na otkup stanova iz (VSF) vojnog stambenog fonda ukoliko su stekla stanarsko pravo.

Alternativni uslovi uz pomenute su:

1. Da navedene kategorije lica nemaju na korišćenju stan sa stanarskim pravom, kao ni njihovi članovi uže porodice.

2. Ako kao nosilac stanarskog prava koristi stan iz stambenog fonda JNA manji od pripadajućeg pa saglasno Zakonu reši da vrati isti i doplati pripadajući mu.

3. Ako kao nosilac stanarskog prava koristi stan u društvenoj svojini koji ne čini nepokretnost JNA ili stan u svojini gradana po strukturi manji od stana koji mu pripada, a odluči da otkupi stan kao razliku između pripadajućeg stana i stana koji koristi.

4. Ako ima stan u svojini, svojini bračnog druga ili mladoletnog člana domaćinstva po strukturi manji od stana koji mu pripada, a odluči da otkupi stan kao razliku između pripadajućeg stana i stana u svojini.

Ova varijanta otkupa je najpopularnije prihvaćena pri izjašnjavanju pojedinaca i pruža mogućnost da se istovremeno reši stambeno pitanje jednog od članova domaćinstva.

Obzirom na tekuću stambenu politiku ovo rešenje bi trebalo i podržati, jer gradnja većeg broja manjih stanova omogućila bi brže rešavanje pojedinačnih stambenih zahteva, a suštinski rešila stambene probleme u većem broju sredina. Ova kategorija vezana je i za sigurni sud da te stambene jedinice ne koriste, odnosno kasnije otkupljuju pripadnici (JNA) Vojske Jugoslavije, već i članovi njihovog domaćinstva koji su radno vezani za druge sredine, najčešće u okviru civilnih struktura.

U prethodnom delu nabrojana su lica koja mogu da podnesu molbu za otkup stana stambenom organu garnizona gde imaju prebivalište. Ovaj organ će oformiti predmet i dostaviti garnizonu gde se nalazi nepokretnost, stan, koje je lice navelo u molbi.

Lice kome je zaključkom stambenog organa potvrđena molba za dodelu stana sa stanarskim pravom, a koje promeni mišljenje i opredeli se da umesto dodeli stana, otkupi stan iz stambenog fonda JNA; odredenog za otkup, dužno je da o tome dostavi overenu pismenu izjavu (čl. 38. st.3. Pravilnika). Rok za izvršenje ovog zaključka je 30 dana od dana njegovog prijema odnosno dostavljanja izjave lica. Ovim zaključkom se molba razvrstava u odgovarajuću grupu.

Pravilnik je sve molbe kategorisao u IV grupe: I grupu čine lica koja nemaju na korišćenju stan po bilo kom osnovu iz Pravilnika sa stažom od dana od kada neprekidno živi bez stana; II grupu molbe lice koje koristi stan po strukturi manji od pripadajućeg mu stana, a odlučilo je da otkupi drugi stan uz obavezu da vrati isti koji ima na korišćenju; III grupu - čine lica koja koriste stan po strukturi manji od pripadajućeg stana, a žele da otkupe pripadajući uz obavezu vraćanja stana koji koriste, ovoj grupi staž molbe teče od dana kada je lice po bilo kom osnovu steklo pravo na veći stan od pripadajućeg mu; IV grupu - lica koja su nosioci stambenog prava na stan iz stambenog fonda JNA, ali posebnim propisom ne mogu da otkupe stan, a žele da otkupe drugi stan, staž molbe iz ove grupe ide od dana podnošenja molbe za otkup stana iz stambenog fonda JNA.

Prioritet se u okviru ove grupe daje licima koja će u kraćem roku ustupiti stan koji koriste.

Pod jednakim uslovima prioritet se daje licima sa većim brojem članova domaćinstva, kao i onima koji koriste stan po površini manji od pripadajućeg stana, ali licu koji ima duži staž čekanja.

Red prvenstva u grupi lica koja nemaju stan na korišćenju kao ni u svojini ličnoj i nijednog člana domaćinstva, imaju lica koja se javljaju na dužnost posle premeštaja ili prilikom odlaska u inostranstvo stambenom organu garnizona predala stan koji su imali na korišćenu sa stanarskim pravom.

Kao kompenzorni uslovi pod jednakim okolnostima su da lice prima: (1) naknadu troškova zbog odvojenog života od porodice (dokumentuje se rešenjem VP-te u kojoj je lice na službi, a na osnovu Zakona o službi u OS); (2) naknadu za uvećanje troškova stanovanja dokumentuje se rešenjem VP u kojoj je lice na službi; (3) za lica koja su obolela ili imaju teže obolelog člana porodičnog domaćinstva (dokumentuje se nalazom vojnolekarske komisije).

Po osnovu Pravilnika prioritet u dodeli stanova na korišćenje daje se licima koja koriste stan po površini manji od stana koji im saglasno pozitivnim pravnim propisima pripada, a to je za AVL po osnovu čl. 59, a GL čl. 60. u kojima je dat i tabelarni prikaz.

Stanovi iz stambenog fonda JNA daju se na korišćenje AVL i GL na sl. u JNA i kada im je prestala AVS pre nego što je doneta odluka po njihovoj molbi za dodelu stana za korišćenje osim ako je:

1. po zahtevu prestala služba, a podnositelj zahteva nije ispunio uslove (ovim licima ne priznaje ni materijalna vrednost uložena u stambeni fond JNA, za otkup stanova van JNA jer odnos stambenih fondova odnosno prelivanje sredstava iz jednog u drugi fond nije regulisan).

Veliki broj slučajeva je gde ta lica nisu stekla stanarsko pravo na stan koji koriste.

Po Zakonu o stanovanju od 1985. god. taj rok je iznosio 10 godina, a po novom Zakonu 20 godina. Ovaj rok je bitan radi daljeg korišćenja stana ukoliko licu prestane služba po zahtevu.

Ne postoji sporna situacija ako je stan otkupljen, jer predstavlja potpunu svojinu.

Ukoliko su AVL ili GL na sl. u JNA suvlasnici sa VSF nad stonom pomenuti uslov je bitan i potreban jer predstavlja osnov za sticanje stanarskog prava.

Jedan broj okolnosti naveden je u Pravilniku kao osnov za negativno rešavanje molbe o dodeli stana ili njeno odbacivanje, čl. 45. Pravilnika.

Da bi stan bio dodeljen jednoj od aktivno legitimisanih kategorija lica, potrebno je da se podnese molba za korišćenje stana.

Prioritet u dodeli stanova na korišćenje iz stambenog fonda JNA imaju ona lica koja nisu kreditno sposobna za dobijanje stambenog kredita radi rešavanja stambenog pitanja ličnim sredstvima i ako imaju 25 ili više godina službe u JNA - čl. 50. Pravilnika.

Lica koja prema posebnom propisu saveznog sekretara ne mogu otkupiti stan iz stambenog fonda JNA, a žele da otkupe drugi stan određen za otkup prema Pravilniku čl. 40. imaju prioritet ako u što kraćem roku predaju stan JNA koji koriste. Pod jednakim uslovima prednost imaju lica sa dužim stažom molbe za otkup stana.

Pravilnik je regulisao čl. 45. da odredene kategorije lica ne mogu ostvariti pravo na dodelu stana na korišćenje, a posledično ne mogu ostvariti pravo na otkup stana.

Po osnovu Zakona o sl. u OS i saglasno Pravilniku to su one kategorije lica kojima prestaje služba u JNA po zahtevu, zbog pravosnažne osude na disciplinsku kaznu gubitka čina odnosno klase, kao pravna posledica osude zbog kričnog dela, zbog dve nepovoljne ocene.

Pravnu zaštitu po osnovu Zakona o sl. u OS i Pravilnika imaju lica:

- koja su na sl. u JNA provela 20 godina,
- koja imaju 25 ili više godina staža osiguranja, najmanje 15 godina službe u JNA;

Ovim kategorijama lica moguće je izuzetno od odredbi iz Pravilnika otzakati korišćenje stana ukoliko nije ispoštovan Zaonom propisan rok o sl. u JNA - misli se na dužinu roka.

- kome je služba u JNA prestala radi korišćenja prava na ličnu penziju,
- kome je služba u JNA prestala iz zdravstvenih razloga.

Nadležni starešina dužan je da obavesti vojni stambeni organ u roku od 8 dana o prestanku službe potčinjenog lica AVL ili GL na sl. u toj vojnoj ustanovi odnosno jedinicu.

Stambeni organ dostavlja predmet radi pokretanja postupka za otkazivanje ugovora o korišćenju vojnom pravobraniocu.

Struktura stana je odredena Pravilnikom čl. 58.

Pri određivanju pripadajuće strukture stana uzimaju se u obzir:

- podnositac molbe,
- njegov bračni drug i deca rođena u braku, vanbračna, pastorčad, usvojena) koja se podnosiocem molbe žive u istom domaćinstvu,
- roditelji podnosioca zahteva kao i bračnog druga bitni su samo u slučaju da su izdržavana lica bez svojine na drugom stanu ili kući za stanovanje.

Različit je osnov za određivanje pripadajućeg stana (AVL) aktivnog vojnog lica i GL na sl. u JNA:

Specifičan položaj AVL posledično omogućava veličinu pripadajućeg stana čl. 59. Pravilnika. Istovremeno je sleđujući stan moguće otkupiti ukoliko su ispunjeni svi uslovi iz Pravilnika i Zakona o sl. u OS.

Kriterijumi koji se koriste pri određivanju veličine pripadajućeg stana su iznete u čl. 59. Pravilnika i odnose se na pripadajući čin AVL.

Shodno tome, izvršeno je grupisanje u III kategorije lica:

Za GL važe kriterijumi prema školskoj spremi. Pravilnikom je predvidena veličina stana za lica koja nemaju bračnog druga, a žive sa detetom.

Time nije obuhvaćen i onaj broj lica kojima je bračni drug poginuo ili umro.

Lice koje koristi stan iz stambenog fonda JNA kao nosilac stanarskog prava može deo stana izdati na korišćenje AVL ili GL ili drugom licu po pismenom odobrenju stambenog organa garnizona.

Postupak za praktično sprovođenje procesa otkupa stana kao i vodenje evidencije stanova iz VSF regulisan je Pravilnikom o otkupu stanova iz VSF JNA.

Zaključak o prihvaćenim molbama za stan, korišćenju i zameni stanova, prodaji stanova, podležu materijalno-finansijkoj kontroli.

Specifična organizacija ove strukture uslovjava i postupak rada na otkupu stanova.

Najpre se podnosi zahtev za dodelu stana Vojnoj ustanovi ili jedinici u kojoj je lice na službi.

Ukoliko se otkupljuje stan, zgrada iz stambenog fonda JNA van mesta službovanja, zahtev se podnosi nadležnom garnizonu gde je nekretnina. Svi zahtevi su štampani i imaju formu obrasca GU-01 iz priloga, popunjavaju i overavaju VP ili ustanove u kojoj je na službi podnositac kao aktivno legitimisano lice za otkup stana na službi. Po podnošenju zahteva izdaje se zaključnica kojom se lice obaveštava u kojoj grupi za dodolu stana je zahtev razvrstan, a uz obrazloženje koji je pravni osnov zahteva.

Pri dodeli stana izdaje se rešenje, a po njegovoj pravosnažnosti sklapa se ugovor o korišćenju stana iz stambenog fonda JNA (po dosadašnjim propisima).

Novi Pravilnik daje mogućnost otkupa odnosno kupovine stana, i uz ugovor o korišćenju dodaje se ugovor o kupovini stana iz stambenog fonda JNA:

Ugovorene strane ga potpisuju uz sudske overu, po proveri materijalnog prava i formalne pravne ispravnosti ugovora.

Da bi stranka otkupila stan potrebno je da ispuni zakonom predvidene uslove, a pritom podnese zahtev za otkup stana.

Uz zahtev potrebna su u prilogu sledeća dokumenta:

1. fotokopija ugovora o korišćenju stana,
2. fotokopija lične karte,
3. fotokopija potvrde o prihodima podnosioca zahteva - kod penzionisanih AVL i GL fotokopija zadnjeg čeka penzije (u Pravilniku čl. 2. st. 3: "odgovarajućeg dokaza o visini ličnih primanja").

4. potvrda o državljanstvu (izdata u najdužem roku od 6 meseci),

5. potvrda o državljanstvu uz potreban dokumenat za regulisanje i uknjiženja, stana odnosno za izdavanje saglasnosti za uknjiženje nekretnina po osnovu Uredbe o privremenoj zabrani raspolaganja određenih nepokretnosti (SGL Srbije od 15.08.1991.god.).

Saglasnost za uknjiženje nepokretnosti izdaje Ministarstvo finansija, odsek za imovinsko-pravne poslove, kome se uz pismeni zahtev podnose sledeći prilozi:

1. Overena kopija Ugovora o kupovini stana,
2. overena kopija uverenja o državljanstvu,
3. fotokopija lične karte.

Izbegla lica sa ratom ugroženih područja imaju problema u dokumentovanju ovih zahteva kao i pribavljanju potrebne dokumentacije.

Otkupna cena stana utvrđuje se pojedinačno za svaki stan koji se otkupljuje, a po osnovu Uputstva o metodologiji za utvrđivanje otkupne cene stanova stambenog fonda JNA. Otkupna cena umanjuje se za revalorizovani iznos stambenog dopirnosa, koji se određuje posebnim internim propisom.

Čl. 5. Pravilnika propisuje rok od 90 dana za komisijsku procenu vrednost stana, od dana kada nadležna vojna ustanova primi zahtev za njegov otkup.

Čl. 6. Pravilnika otkupne cene stana umanjuje se za 25% ako se isplati odjednom, u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

AVL ili GL za otkup stana nadoknadiće troškove za koje mu je umanjena otplatna cena stana ukoliko mu prestane služba u JNA po osnovu Zakona o sl. u OS (čl. 7.).

Rok otplate stana je 40 godina. Ukoliko je ovaj rok duži od 40 godina, rata se ugovara u iznosu kojim se obezbeduje otplata u roku od 40 godina (čl. 10).

Ako rata prelazi 1/3 ličnih primanja, u Ugovor o otkupu stana može se uključiti član porodičnog domaćinstva podnosioca zahteva, ali najviše do 1/2 otkupne cene stana.

Rok u kome nadležna vojna ustanova poziva podnosioca zahteva da zaključi ugovor je 30 dana (čl. 11 st.1).

Pre zaključenja ugovor se formalno i pravo ocenjuje. Mesečne rate otkupne cene plaćaju se administrativnom zabranom na lična primanja, a izuzetno uplatnicom.

Vojna ustanova dužna je da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora podnese zahtev nadležnom organu za upis hipoteke u zemljišnjoj ili drugoj javnoj knjizi (čl. 15. Pravilnika).

Problemi procesnopravne prirode počinju uknjiženjem stana odnosno podnošenjem zahteva za uknjiženje.

Obzirom da po završnoj gradnji nisu svuda uknjiženi objekti, ili postoje greške u naznačenom vlasniku, u veličini stana, u broju parcele na kojoj je stan lociran:

Nisu isključene i greške koje se pojavljuju neažurnim prenošenjem elemenata iz zemljišnjih knjiga u Ugovor, br. pšarcele, kat. br.

Problemi su evidentni usled nesinhronizovanog rada službi vezanih za rešavanje ove materije.

Ekspeditivnost i tačnost odnosno ažurnost pri radu ovih službi znači uštedu u vremenu, a i celokupnog društvenog mehanizma.

Svaki sudski proces je i materijalni, radni a time i vremenski balast za sve strukture i iscrpljivanje pojedinaca koji je u ovom procesu neuka stranka.

U smislu izloženog, i pod uslovom da je ovo kratak presek rada na otkupu stanova po osnovu Zakona i Pravilnika za otkup stanova iz stambenog fonda JNA, vidi se da izvesni prioriteti u dodeli stanova realno ne postoje usled vrlo strogih internih kriterijuma.

Specifičnost službe kroz ove propise vezana je i za mogućnost korišćenja stambenih kredita. AVL na službi u JNA zbog velikog broja preseljenja nisu mogla da stišu na drugi način stanove iz VSF (Vojnog stambenog fonda).

Prioritet ovih lica je što je ažurno vodena dokumentacija o materijalnom ulaganju za izgradnju stanova.

---

## PITANJA — ODGOVORI<sup>1</sup>

---

*1. Da li invalid I kategorije prilikom otkupa stana ima pravo na poseban popust?*

Prema Zakonu o stanovanju popust po osnovu invalidnosti imaju samo invalidi iz novog rata (avgust 1990.), a kako ste Vi već sklopili Ugovor po starom Zakonu, to možete podneti zahtev za reviziju po novom Zakonu i tako ostvariti pravo po ovom osnovu.

*2. Da li postoji mogućnost otkupa nastojničkih stanova?*

Nastojnički stanovi su prema Zakonu o stanovanju izuzeti iz otkupa i ne mogu se otkupiti.

*3. Da li prilikom otkupa stana privatni vlasnici kojim je eksproprijsana nepokretna imovina imaju pravo na poseban popust?*

Prema novom Zakonu, svi građani kojima su stanovi ili kuće eksproprijsani imaju pravo na popust od 10 % kod otkupa društvenih stanova.

*4. U celini sam otkupio vojni stan o čemu nisam sa vlasnikom zaključio ugovor. Koja su moja prava?*

Kod otkupa vojnih stanova koji su uplaćeni pre 15.02.1992. godine u celosti, a još nisu sklopljeni Ugovori primenjuje se sada metodologija iz Zakona o stanovanju. Međutim, u toku su pregovori nadležne vojne komisije i vlade Srbije da se ovi stanovi izuzmu i sklope ugovori prema tada važećim propisima.

*5. Iako sam uplatila prvu ratu otkup stana Javno stambeno preduzeće i dalje me tereti stanarinom?*

---

<sup>1</sup> Odgovore na postavljena pitanja priredili: Agencija "ALKA" (1-58) i stručnjaci resornog ministarstva (59-83).

Ukoliko ste 29.maja ove godine sklopili Ugovor o otkupu društvenog stana na rate, a javno stambeno preduzeće insistira da uplatite stanarinu za juni mesec, kada ste uplatili prvu ratu, to morate regulisati sa javnim stambenim preduzećem. Naime, kada se otplaćuje rata, stanarina se više ne plaća, ali tekuće i investiciono održavanje ostaje i dalje Vaša obaveza.

*6. Zgrada u kojoj sam otkupio stan nije uknjižena. Da li treba da podnesem zahtev sudu za uknjižbu ili da čekam dok zgradu ne uknjiži njen vlasnik?*

Ukoliko je stan koji ste otkupili neuknjižen, Vi ne možete podneti zahtev za uknjižbu sve dok taj stan ne uknjiži prodavac stana. On ima zakonsku obavezu da stan uknjiži u roku od 10 godina.

*7. Da li preduzeće koje je vlasnik stana i na kome imam stanarsko pravo može da mi uskrati pravo na otkup, zbog toga što sam napustio rad u preduzeću?*

Prema novom Zakonu, prodavac mora da proda stan kada se podnese zahtev za otkup i ukoliko u roku od tri meseca ne završi Ugovor, ili odbije da proda stan, Vi se možete obratiti sudu i sudsko rešenje će zameniti Ugovor o otkupu stana.

*8. Nosilac sam stanarskog prava na stanu u privatnom vlasništvu. Koja su moja prava u proceduri otkupa?*

Nosioci stanarskih prava, na stanovima u svojini gradjana, ne mogu otkupiti stanove. Ukoliko vlasnik takvih stanova želi da proda stan sačinjava

va se Ugovor o kupoprodaji stana i plaća se porez na promet u iznosu od 3 %.

*9. Kako se boduju stanovi koji imaju zajedničku terasu?*

Kod bodovanja društvenih stanova, stanovi koji se nalaze u prizemljju imaju 5 negativnih bodova. Stanovi iznad trećeg sprata u zgradbi bez lifta imaju 4 negativna boda. Bodovnom listom nije predviđeno bodovanje stanova sa zajedničkim terasama.

*10. Da li imam pravo da nastavim otkup stana umrle tetke koju sam nasledila?*

Kako je Vaša tetka počela da otkupljuje društveni stan i time postala vlasnik istog, Vi imate pravo, ukoliko ste nasledili takav stan da ga i dalje otplaćujete ili isplatite u celosti.

*11. Koja su prava nosioca stanarskog prava na stanu koji sam nasledio ugovorom o doživotnom izdržavanju?*

Ukoliko ste sklopili Ugovor o doživotnom izdržavanju sa svojom tetkom i ona Vam je ostavila tim Ugovorom stan u nasledstvo, onda nosilac stanarskog prava u takvom stanu ima svojstvo nosioca stanarskog prava na stanu u svojini gradjana i takav stan može samo kupiti od Vas, ukoliko Vi želite da ga prodate.

*12. Da li bivša supruga ima pravo na deo stana koji otplaćujem, s obzirom da me je napustila i ne učestvuje u njevoj otplati?*

Pre nego što ste otkupili društveni stan trebalo je da pokrenete vanparnični postupak kod nadležnog suda za

određivanje nosioca stanarskog prava, bez obzira što ste Vi u to vreme bili nosilac stanarskog prava Vaša supruga može pokrenuti sudski postupak i tražiti poništaj Ugovora o otkupu stana.

*13. Sa vlasnikom kuće koji živi na teritoriji Hrvatske zaključila sam ugovor o korišćenju stana. Na koji način ovaj stan mogu da otkupim?*

Bez obzira što Vaš vlasnik ne živi više u Srbiji nego u Hrvatskoj, Vi ne možete otkupiti stan u kome stanujete. Možete nastaviti da ga koristite po osnovu stanarskog prava sve do 1995. godine, a posle toga, po osnovu zakupa, na neodredjeno vreme.

*14. Da li može da se otkupi stan po novom Zakonu na kojem je nosilac stanarskog prava koji se nalazi u zgradi škole?*

U ovom slučaju se radi o službenom stanu i takvi stanovi i po novom Zakonu ne mogu da se otkupe, ali ako vi imate ugovor o korišćenju stana na neodredjeno vreme, takav stan možete otkupiti i ukoliko u roku od 3 meseca od dana podnošenja zahteva vlasnik ne odobri otkup ili ne uradi ugovor o otkupu stana vi možete podneti tužbu sudu, koji će doneti rešenje koje zamenuje ugovor o otkupu stana.

*15. Ko popunjava liste po kojem se bode stan komplet obrazaca npr. obrazaca za utvrđivanje kvaliteta zgrade?*

Bodovne liste po pravilu ispunjava kupac i svojim potpisom garantuje pod materijalnom i krivičnom odgovornošću da je lista ispunjena pravil-

no. Samo u spornim slučajevima vlasnik stana formira komisiju koja proverava ispravnost bodovne liste.

*16. Da li postoje neki popusti za ratne vojne invalide kada je u pitanju doplata celokupnog iznosa stana koji je otplaćen?*

Ukoliko ste isplatili stan u celosti Vi nemate pravo po novom Zakonu da tražite reviziju Ugovora, ali ukoliko ste uplatili samo deo vrednosti stana, možete zatražiti da Vam se preostali deo obračuna po novom Zakonu. Novi Zakon predviđa popuste za invalide rata 1990. godine.

*17. Kupac je isplatio celokupnu vrednost stana, ali kada je zatražio od bivšeg vlasnika da se u sudu skine hipoteka, rekli su mu da moraju da se konsultuju sa nadležnim. Da li bi moglo da dodje do komplikacija?*

Kako ste Vi sklopili Ugovor po starom zakonu po kome se revalorizacija rate vrši godišnje što je predviđeno Vašim ugovorom to ste Vi potpuno u pravu kada ste se obratili vlasniku za izdavanje potvrde posle isplate stana u celosti. Na Vaš ugovor o otkupu stana ne primenjuju se odredbe novog Zakona i ukoliko ne dobijete potvrdu da ste izmirili dug u celosti obratite se nekom od advokata da u sudskom postupku ostvarite svoje pravo.

*18. Kako naterati Javno stambeno preduzeće iz Beograda da ne uračunava u cenu otkupa stana koeficijenat od 2,48 % koji je Ustavni sud Srbije osporio?*

Javno stambeno preduzeće je prema dosadašnjem Zakonu kod otkupa društvenih stanova računalo i osporeni koeficijent 2.48 i vi niste imali načina da ih naterate da kod otkupa ne računaju osporeni koeficijent. **UKOLIKO STE VEĆ POTPISALI UGOVOR JEDINO VAM PREOSTAJE DA ih tužite sudu ili zatražite reviziju ugovora po Zakonu o stanovanju.**

*19. Imam li pravo na popust od 35 % ako u celosti isplati novosformiranu cenu stana?*

Kako ste vi već sklopili ugovor o otkupu i otplaćujete ga, to nemate pravo na popust od 35 % ZA DEVIZNO PLAĆANJE JER JE TAKAV POPUST PREDVIDJEN Zakonom o stanovanju, ali zato možete zatražiti reviziju ugovora po novom zakonu i iskoristiti ovaj popust ako vam je to povoljnije.

*20. Da li imam pravo otkupa stana u zgradi koja je nacionalizovana?*

Kao nosilac stanarskog prava na stanu, koji je nacionalizovan imate pravo na otkup i to pod uslovima koji važe za sve društvene stanove. Do sada su opštine Voždovac, Čukarica i Rakovica osporovale prodaju nacionalizovanih stanova ali sada se ovi stani po **ZAKONU O STANOVARJU** mogu otkupljivati u svim opštinama u Srbiji.

*21. Koje su obaveze za davaoca doživotnog izdržavanja ako do kraja života primalac izdržavanja ne otpлатi kupljeni stan?*

Ukoliko ste sklopili ugovor o doživotnom izdržavanju sa osobom koja otkupljuje društveni stan na rate, vi ćete taj stan naslediti bez obzira što on nije u celosti isplaćen. Ukoliko ste živeli više od godinu dana u domaćinstvu sa ostaviocem nećete platiti porez na promet pod uslovom da nemate drugu kuću niti stan.

*22. Imam li pravo na otkup stana koji se nalazi u zgradi pod zaštitom države?*

Stanovi koji se nalaze u zadužbinama izuzeti su iz otkupa nosioci stanarskih prava u takvim stanovima mogu nesmetano koristiti svoje stane do 1995. godine kao nosioci stanarskih prava a posle toga kao zakupci na neodredjeno vreme.

*23. Da li se novim zakonom potiče zaključen aneks ugovora sa vlasnikom Vojno stambenim, i da li je otkup stana protekao po propisu?*

Svi ugovori koji su sklopljeni po starom Zakonu, su podložni reviziji ukoliko se otkrije da je za stan plaćeno manje nego što bi trebalo po tada važećem zakonu. To znači da se nijedan Ugovor neće uskladjavati sa novim Zakonom, već će se proveravati da li je vrednost stana obračunata u skladu sa starim Zakonom. Isto se odnosi i na vojni zakon o stambenim odnosima, koji je tada bio punovažan i ukoliko je vrednost vašeg stana obračunata u skladu sa vojnim zakonom nema razloga za vašu zabrinutost.

*24. Na koji način može da se izvrši otkup stana, čiji je vlasnik preduzeće iz secesionističkih republika?*

Raspadom SFRJ i formiranje SR Jugoslavije, stvorila se veoma kompleksna situacija i u stambenoj problematici. Nedavnom odlukom vlade Srbije zabranjen je otkup stanova čiji se vlasnici nalaze izvan teritorija Srbije tako da za sada nije moguće podneti zahtev za otkup stana.

*25. Izvršio sam zamenu stana i tom prilikom dobio 12 m<sup>2</sup> više koje sam i platio. Da li mi se prilikom otkupa stana računa tih 12 m<sup>2</sup> kao već otkupljenih?*

Navedenih i uplaćenih 12 m<sup>2</sup> morate regulisati putem suda i na osnovu sudskog Rešenja zasnovati susvojinski odnosa sa nosiocem prava raspolažanja stana na kojem ste Vi nosilac stanarskog prava, pa potom pristupiti otkupu.

*26. Da li su stanovi vlasništvo crkve tretirani kao stanovi u društvenoj svojini ili u svojini gradana? Da li imam pravo na otkup stana i ukoliko nemam da li nastavljam da koristim stan kao zakupac?*

Stanovi koji su vlasništvo crkve izuzeti su iz otkupa, ali se mogu i dalje koristiti po osnovu stanarskog prava dok ono postoji. Posle 1995. godine na takvim stanovima zasnovaće se zakup na neodređeno vreme. Vlasnik stana nema prava da Vas izbací iz tog stana osim ako ga nekoristite u skladu sa važećim propisima.

*27. Sklopila sam Ugovor o otkupu na 33 godine. Do sada sam isplatila*

*četiri otkupne rate i sada želim da ga isplatim odjednom. Da li mi se revalorizuje ostatak duga?*

Revalorizacija rate Vašeg stana se vrši jedanput godišnje na kraju kalendarske godine i ona bi trebala da bude fiksna tokom sledeće godine. Kako je došlo do izmenjenih okolnosti i hiperinflacije prema Zakonu o obligacijama vlasnik stana, tj. hipotekarni poverilac može da traži da se revalorizacija rate izvrši i mesečno prema porastu neto ličnog dohotka sve do momenta isplate stana u celosti. Ukoliko Vi na to ne pristajete može zahtevati i raskid Ugovora.

*28. Isplatila sam vojni stan, krajem marta ove godine. Do sada nisam sklopila ugovor, još uvek plaćam kiriju. Da li ću morati da plaćam neke nadoknade?*

Vi ste uplatiti akontacionu vrednost za Vaš stan prema kvadraturi i prosečnoj vrednosti kvadrata, prema uputstvu koje je dalo Vojno stambeno, uzimajući verovatno u obzir i vrednost Vašeg radnog staža, ili Vašeg supruga. S obzirom da se radi o akontacionoj uplati moguće je da ćete morati još nešto da doplatite. Koliko, zavisi od visine vaše uplate i vrednosti stana. Kiriju morate plaćati sve dok ne sklopite ugovor o otkupu, kada prestaje vaša obaveza, ali to nije iznos čiji povraćaj možete očekivati, ili koji može da posluži kao kompenzacija za doplatu kod otkupa (koje ne mora biti ukoliko ste uplatili iznos koji pokriva vrednost Vašeg stana umanjen za radni doprinos) već je to normalna nadoknada za stanovanje u stanu koji još

uvek niste pravosnažno otkupili i čiji vlasnik ima pravo na kiriju.

29. Kolika je vrednost stana od 40 m<sup>2</sup>, star 23 godine, ukoliko se otkupi odjednom za devize?

Iako ima nešto od neophodnih elemenata, nije dovoljno za obračun vrednosti. Za obračun po sadašnjem zakonu nedostaje knjigovodstvena vrednost stana, dok po novom zakonu nedostaje kvalitet stana i pogodnost stana i radni doprinos. Pod pretpostavkom da je radni staž nosioca stanarskog prava i članova porodičnog domaćinstva 20 godina, što daje popust od 10 % i da se radi o prosečnom stanu sa koeficijentom i približna vrednost stana u slučaju jednokratnog otkupa za devize iznosi (uz popust od 35 %): 7.500 DEM.

30. Zbog čega su velike razlike u ceni stanova iste kvadrature? Zašto je moj stan duplo skuplji od stana suseda, a kvadratura je ista 54 m<sup>2</sup>?

Razlike u ceni stanova iste kvadrature mogu nastupiti usled različitih razloga, a da se ne radi o greškama ili zloupotrebljama, odnosno uz striktnu primenu zakona. Razlike mogu nastati iz sledećih razloga: različita cena pri kupovini stana koja ulazi u obračun kao polazni podatak, različiti odnos vlasnika stana prema odluci Ustavnog suda Republike Srbije, odnosno uračunavanje, ili ne sporog koeficijenta 2,48 (posebnim uputstvom je ostavljen prodavcu sloboden izbor), različit datum zaključenja ugovora o otkupu, pošto cena stana kliza iz meseca u mesec sa

porastom životnih troškova (pa pri mesečnoj inflaciji od približno 100 % cena stana za mesec dana može porasti upravo toliko). Tačan razlog za razliku u ceni istog stana se može utvrditi uvidom u dokumentaciju i ugovor o otkupu za oba stana.

31. Uselila sam se u stan bez pravnog osnova. Legalizaciju tražim od 1984. godine, a pri tome sam uložila u obnovu stana 1500 DEM. Kakva su moja prava. Stan je opštini dao bivši vlasnik u fond za raseljavanje i dobio veći stan?

Do regulisanja pravnog statusa, odnosno sticanju stanarskog prava nemate mogućnost otkupa društvenog stana u kojem sada stanujete. Ulaganje sredstava u adaptaciju društvenog stana se ni po sada važeće, a ni po novom zakonu ne uzima u obzir kod otkupa društvenih stanova. S obzirom, da ste se bez pravnog osnova uselili Vaša jedina šansa je da pokušate da legalizujete Vaš status i steknete stanarsko pravo.

32. Nacionalizovan stan otkupljen je i isplaćen u celosti. Da li vlasnik prenacionalizacije ima nekih prava na taj stan u slučaju denacionalizacije?

Stari, originalni, vlasnik ne može imati nikakva prava u slučaju denacionalizacije, u odnosu na predmetni stan u smislu koji ugrožava novog vlasnika, pošto je isti otkupljen i isplaćen u celosti od strane novog vlasnika. Originalni vlasnik može svoja prava realizovati jedino kod prethodnog vlasnika, odnosno prodavca (države) koja je predmetni stan oduzela i prodala.

Pitanje obećenja vlasnika nacionalizovanih stanova je veoma ozbiljno i svakako treba da dobije adekvatan tretman u budućnosti. Međutim, nosioci stanarskih prava, koji su takav stan otkupili, su to pravo stekli kao i svi drugi nosioci stanarskih prava (dugogodišnjim izdvajanjem u stambenu izgradnju, dodelom stanova na korišćenje preko stambenih lista, zamenom, itd.) i ne snose krivicu za postupak nacionalizacije, pa prema tome ne mogu snositi posledice za dogadjaje od pre gotovo 50 godina.

*33. Da li će obveznice zajma za Srbiju moći da se koriste kao hartije od vrednosti za otkup stana?*

Obveznice zajma za Srbiju do sada nisu mogle da se koriste kao hartije od vrednosti kod otkupa društvenih stanova, ali to ne znači da takva mogućnost neće biti razmatrana kod nadležnih organa.

*34. Da li novi Zakon vodi računa o deviznim štedišama koji su po osnovu prodaje deviza kupili stan po stariim uslovima?*

Sva lica koja su otkupila društvene stanove po osnovu stare devizne štednje i isplatile ga u celosti nemaju pravo da prema novom Zakonu traže reviziju, takvih ugovora.

*35. Stan 20 godina star od 36 m<sup>2</sup> na lokaciji Kotež Krnjača, vlasništvo "KOMGRAPA". Kolika bi bila rata kod otkupa?*

Cena vašeg stana biće određena prema novoj metodologiji iz uputstva koje je sastavni deo Zakona. Različito se radi obračun kod kupovine za gotov

novac od kupovine na rate jer kod otkupa na rate uzima se porast cena na malo za period 1.I-1.IV 1992. godine, jer se revalorizacija rate radi dva puta godišnje. Kod odredjivanja cene biće uzeto u obzir i kada je kuća sagradjena i lokacija stana kao i ostale beneficije predviđene Zakonom.

*36. Mogu li vlasnici stana da ne prodaju stan, tj. da odbiju zahtev za otkup?*

Prema Zakonu o stambenim odnosima Srbije vlasnici stanova su mogli da prodaju društvene stanove ako to žele ali prema sada već usvojenom Zakonu o stanovanju vlasnici to moraju da učine, jer ukoliko u roku od tri meseca od dana podnošenja zahteva sa kompletnom urednom dokumentacijom vlasnik ne sklopi ugovor o otkupu stana nosilac stanarskog prava se može obratiti sudu i sudsko rešenje će zameniti ugovor o otkupu stana. Cena Vašeg stana će se računati sa danom podnošenja zahteva što je još jedna novina po ovom Zakonu.

*37. Da li je moguće već otkupljen stan isplatiti na kraju godine po ceni koja je u ugovoru?*

Kako ste Vi skloplili ugovor u otkupu stana na rate prema Zakonu o stambenim odnosima Srbije vi možete navedeni stan isplatiti na kraju godine samo je pitanje da li, će vlasnik vašeg stana koji vam je taj stan i prodao zahtjeti da se izvrši revalorizacija rata tj. preostalog dela duga do dana isplate prema porastu neto ličnog dohotka. Sve beogradske opštine, Skupština grada i RTV to ne rade pa ko ima za-

ključen ugovor na rate može otplatiti preostali deo duga. Jer se revalorizacija radi jedanput godišnje kako to piše i u zakonu i u ugovoru.

38. *Kolika bi bila cena za stan 51 m<sup>2</sup>, star deset godina, lokacija blok 63 Novi Beograd, vlasništvo GSP-a ukoliko bi ga otkupio jednokratnom uplatom za devize?*

Za tačan proračun nedostaju neki veoma značajni elementi, ali može se dati gruba procena vrednosti stana. Nedostajući elementi su kvalitet i pogodnost stana i radni doprinos. Ukoliko se pretpostavi da je koeficijent za kvalitet i pogodnost jedan i da nema radnog doprinosa vrednost stana uz popust od 35% zajednokratnu deviznu upлатu iznosi 14.000 DEM. Na ovu vrednost treba obračunati popust od 0,5% za svaku godinu radnog staža nosioca stanarskog prava (i supruge, ukoliko je podnositelj zahteva oženjen i živi u predmetnom stanu sa suprugom).

40. *Da li ima pravo da otkupi stan, iako nisam nosilac stanarskog prava, ali sam u srodstvu sa nosiocem stanarskog prava, koji je saglasan da na ovaj način otkupim stan?*

Imate pravo da otkupite stan jedino ukoliko živate u stanu i nalazite se u ugovoru, što verovatno nije slučaj. Ukoliko ne živate u stanu nemate pravo da otkupite stan, bez obzira na saglasnost nosioca stanarskog prava. Rešenje za ovu situaciju je da nosilac stanarskog prava sam otkupi stan (uz pozajmicu, a da se zatim ugovorom o poklonu stan pokloni).

41. *Da li mogu da sklopim ugovor o otkupu stana sa "Poštanskom štedionicom, koja mi je ponudila da otkupi stan, ali SIZ stanovanja "Zvezdara" ne dozvoljava da se predmetni stan otkupi?*

Iz pitanja nije sasvim jasno koji je razlog što SIZ stanovanja osporava predmetni otkup. Jedina pretpostavka je da se možda radi o stanu koji nije vlasništvo "Poštanske štedionice". Radi provere potrebno je kod Javnog stambenog preduzeća zatražiti potvrdu o vlasništvu predmetnog stana. Ukoliko je po njihovoj evidenciji vlasnik "Poštanska štedionica" možete bez problema otkupiti stan.

42. *Podnela sam zahtev za otkup stana, ali nisam potpisala ugovor. U međuvremenu mi je muž umro koji je bio nosilac stanarskog prava. Da li će mi se priznati i radni staž pokojnog supruga?*

Prema Zakonu o stanovanju vama će se priznati radni doprinos i to za svaku godinu radnog staža 0,5 %, a najviše 30 %. Radni doprinos vašeg preminulog supruga neće se priznati kod otkupa navedenog društvenog stana.

43. *Želim da otkupim stan čiji sam nosilac stanarskog prava sa popustom od 30 % po osnovu radnog staža. Da li je povoljnije da se otkupi po starom ili po novom Zakonu?*

Stan se može otkupiti prema Zakonu o stanovanju sa svim popustima kako je to predvidjeno pa i sa popustom od 30%, ako vi i vaš suprug imate maksimalni radni staž. Prema našim

proračunima mnogo je bilo bolje da ste sklopili ugovor o otkupu stana prema ranijem Zakonu o stambenim odnosima Srbije. Novi Zakon je povoljniji samo za nosioce stanarskih prava koji stanuju u predratnim kućama, imaju maksimalan radni staž i žele da ga otkupe za devize.

*44. Kako novi Zakon reguliše kategoriju neuseljivih stanova u privatnom vlasništvu? Može li stanar koji ima stanarsko pravo da otkupi ovaj stan od vlasnika?*

Vlasnik stana nije dužan da proda stan nosiocu stanarskog prava u svojini gradjana, ali ukoliko to želi, vlasnik slobodno formira cenu, a kod takve kupoprodaje plaća se i porez na pro-met. Nositelj stanarskog prava na stanu u svojini gradjana može koristiti svoj stan po osnovu stanarskog prava, sve dok je to predvidjeno zakonom, tj. do 1995. godine, a posle toga stan se može koristiti po osnovu zakupa na neodređeno vreme.

*45. Da li vlasnik prilikom sklapanja ugovora o otkupu može proizvoljno da menja kvadraturu?*

Podatak o kvadraturi stana koji se otkupljuje nalazi se u evidenciji Javnog stambenog i predstavlja osnovu za oba ugovora. Pošto greške nikada nisu sasvim isključene potrebno bi bilo detaljno pregledati dokumentaciju i eventualno izvršiti naknadno snimanje površine stana. Ukoliko se dokaže da se radi o grešci može se zatražiti revizija ugovora u delu koji se odnosi na kvadraturu, koja direktno utiče na cenu stana.

*46. Da li se vešernica čiji je vlasnik opština, a koju sam sopstvenim sredstvima renovirao, može da se otkupi?*

Stan scene može otkupiti dok se ne stekne stanarsko pravo, a stanarsko pravo dok se vešernica ne legalizuje kao stambena jedinica.

*47. Koje mi vreme najbolje odgovara za isplatu otkupa stana u celosti?*

Ukoliko je zaključen Ugovor o otkupu stana na rate još 31.03.1992. godine, a Vi želite da isplatite stan u celosti Vas će uvek kažiti poskupljenje prema porastu neto ličnog dohotka za period od momenta obračuna vrednosti Vašeg stana do isplate stana u celosti.

*48. Zaključio sam ugovor o otkupu vojnog stanai podneo zahtev za uknjižbu zemljišno knjižnom sudu, od koga nisam dobio nikakav odgovor. Kome da se обратим da ubrza postupak?*

Ugovor o otkupu stana sa vojnim stambenim i predali zahtev za uknjižbu potrebno je samo da sačekate Rešenje o uknjižbi iz zemljišno-knjižnog suda. Danom podnošenja zahteva za uknjižbu smatraće se da je Vaš stan uknjižen i taj datum je na rešenju.

*Obratio sam se na vreme za otkup stana. Da li će trpeti posledice nebržnog odnosa prema mom zahtevu?*

Postupak za otkup društvenog stana koji je vlasništvo Skupština grada nema potrebe da se ubrza, jer je sada Zakonom o stanovanju predvidjeno da vlasnik stana mora da računa cenu društvenog stana koji se otkupljuje na dan kada je zahtev podnet, a za sve

zahteve podnete pre doношења овог Закона на дан када је Закон ступио на снагу, а то је 03.08.1992. године.

*49. Otkup stana isplatio sam u celosti. Da li imam pravo na povoljnost koje pruža novi Zakon o stanovanju?*

Svi sugrađani koji su sklopili Ugovore o otkupu društvenih stanova i isplatili ih u celosti nemaju više mogućnosti da podnese zahtev za prečun po novom Zakonu, već to imaju pravo само oni sugrađani koji su sklopili Ugovor na rate.

*50. Da li mogu da izvršim reviziju ugovora o otkupu stana, s obzirom da je isti takav stan prošle godine plaćen po povoljnijoj ceni?*

Cena Vašeg stana po novom Zakonu biće izračunata prema Uputstvu i to tako što ће te bodovati vaš stan u 80 tačaka. Tom prilikom biće uzete u obzir i godine vašeg radnog staža, starost zgrade, lokacija i kvadratura. Reviziju ugovora može izvršiti само онaj које је склопио уговор на rate.

*51. Kako novi Zakon reguliše pitanje otkupa službenih stanova?*

Zakon o stanovanju izuzima iz otkupa službene stanove. Mnoge beogradske firme su zbog тога што nemaju više potrebe за službenim stanovima donele odluku na nadležnim organima да те stane daju na korišćenje по osnovu zakupa na neodredjeno vreme i samim tim u otkup.

*52. Stan je otkupljen deviznim sredstvima. Da li imam pravo na neki popust i da li ће mi se vratiti iznos na име popusta?*

Po starom zakonu nije bio predviđen nikakav popust за deviznu uplatu, па по тој осnovи nemate pravo na popust. Uskladjivanje sa novim zakonom je moguće jedino kroz reviziju ugovora o otkupu, ali ga ne mogu pokrenuti kupci koji su uplatili stan u celosti, što znači da ne postoji nikakva mogućnost да се izvrši povraćaj sredstava.

*53. Kolika je cena kvadratnog metra stana kod otkupa?*

Kada se stan otkupljuje na rate cena kvadratnog metra se množi sa 2.6 i ta cena važi od 01.10.1992. године, jer se revalorizacije radi dva puta godišnje.

*54. Da li mogu da povučem zahtev za otkup stana?*

Ukoliko povučete zahtev за otkup Vi ga možete obnoviti kada god to poželite. Samo napominjemo da stanarsko pravo ostaje до 1995. године, posle тога ћете zaključiti Ugovor o zakupu na neodredjeno vreme.

*55. Koji je postupak za otkup stana u vlasništvu izdvojenih republika?*

Kako se vlasnik Vašeg stana налази van Savezne Republike Jugoslavije то prema važećim zakonskim propisima nije moguće otkupiti takav stan osim ako posedujete odluku nadležnog organa firme која је власник stana и прилоžите Uverenje o državljanstvu, kao и Uverenje o prebivalištu из koga se vidi da ste duže od 20 godina u Srbiji. Sa takvom dokumentacijom потребно је да се обратите Ministarstvu finansija и Влади Србије да се takav stan izuzme из забране. Bez obzira

Što je vlasnik Vašeg stana iz druge Republike primenjuju se propisi Srbije, tj. Zakona o stanovanju.

*56. Da li mogu da uknjižim otkupljen stan, koji vlasnik nije uknjižio?*

Vlasnici stanova koji prodaju ne uknjižene stanove imaju zakonsku obavezu da svoje stanove uknjiže, pa kad oni završe uknjižbu, tek onda Vi možete podneti zahtev, da se uknjižite. Neuknjiženi stanovi su pravnom prometu, kao i uknjiženi.

*57. Kome da se obratim za otkup stana u kome stanujem, a koji je sjevremeno konfiskovan?*

Kako je vlasnik Vašeg stana sada Opština, možete podneti zahtev za otkup stana nadležnoj službi uz dokumentaciju koja je predvidjena novim Zakonom.

*58. Da li imam pravo da otkupim stan na kome moja sestra ima stanarsko pravo, a gde sam prijavljen?*

Kako je Vaša sestra bila nosilac stanarskog prava na stanu na kome ste i Vi bili prijavljeni kao njen brat. Vi imate pravo da sada uz Zakonom predvidjenu dokumentaciju podnesete zahtev za prenos stanarskog prava. Posle sklapanja Ugovora o korišćenju stana na Vaše ime imate pravo da takav stan i otkupite.

*59. Gde se podnose zahtevi za otkup stana i koja dokumentacija je potrebna?*

Zahtev za otkup stana podnosi se pravnom licu koje je nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini ili nosiocu prava svojine na stanu

koji je u državnoj svojini (vlasniku stana). Uz zahtev u pismenoj formi, potrebno je podneti i sledeću dokumentaciju: ugovor o korišćenju stana - iz koga će se videti da je podnositelj zahteva nosilac stanarskog prava na tom stanu, odnosno zakupac na neodređeno vreme, dokaz o stalnom mestu boravka; dokaz o državljanstvu, dokaz o radnom stažu i o radnom stažu bračnog druga; ako stan otkupljuje drugo lice (član porodičnog domaćinstva) uz sve ovo lice podnosi i pismenu overenu saglasnost nosioca stanarskog prava; za umanjenje po osnovu umanjene naknade za eksproprijsani objekat prilaže rešenje o eksproprijaciji, a za umanjenje na ime jednokratne otplate dinarima deviznog porekla prilaže se i potvrda nadležne banke da su devize prodate za devizne rezerve Srbije. Za priznavanje prava na umanjenje cene po osnovu invalidnosti prilaže se dokaz o stepenu telesnog oštećenja i dokaz o statusu ratnog vojnog invalida iz oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine.

*60. Kakva su prava u toku brakorazvodne parnice, ako je nosilac stanarskog prava njen suprug?*

U slučaju razvoda braka razvedeni supružnici se, po pravilu, sporazumevaju o tome ko će nastaviti sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca (nosioca stanarskog prava). Ako razvedeni bračni drugovi ovaj sporazum ne postignu, oboje imaju pravo da pokrenu kod nadležnog suda vanparnični postupak za donošenje rešenja o odredjivanju supružnika koji će nastaviti da koristi stan kao zakupac (nosi-

lac stanarskog prava). Pri odlučivanju sud posebno ceni činjenice koje se odnose na stambene potrebe svakog od razvedenih supružnika, njihove dece, materijalnom i zdravstvenom stanju i dr. Onaj razvedeni supružnik koji posle razvoda braka nastavi sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca društvenog stana na neodredjeno vreme (nosioca stanarskog prava) ima pravo da taj stan otkupi po odredbama Zakona o stanovanju.

*61. Šta se prilaže uz zahtev za otkup da bi umesto oca stan otkupio sin?*

Uz zahtev, ako stan otkupljuje član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava na stanu, podnosi se i pismena saglasnost nosioca stanarskog prava da taj članporodicce otkupi stan. Pored toga, neophodno je priložiti dokaz o tome ko je nosilac stanarskog prava (ugovor o korišćenju stana), dokaz o broju članova porodičnog domaćinstva, kao i dokaz da član porodičnog domaćinstva koji otkupljuje stan živi zajedno u stanu sa nosiocem stanarskog prava, dokaz o prebivalištu, kao i odgovarajuće dokaze da nema smetnji da se izvrši otkup (o tome se ne poseduje drugi odgovarajući stan).

*62. Da li može po ugovoru o doživotnom izdržavanju prenositi i to stan koji je otkupljen, i to na lice koje nije srodnik i kakve su poreske obaveze u tom slučaju?*

Lice koje zaključi ugovor o otkupu stana ima pravo odmah po zaključenju ugovora da upiše pravo svojine na stanu u zemljišne knjige, a

samim tim i pravo da slobodno raspolažeša tim stanom i da ga prenese na drugo lice. Prema tome, nema smetnji da se ugovorom o doživotnom izdržavanju izvrši prenos stana na drugo lice. Pri tome se primenjuju odgovarajući propisi o porezima.

*63. Da li staratelj ili nosilac stanarskog prava ima pravo na otkup?*

Stan ima pravo da otkupi samo nosilac stanarskog prava ili neko od lica određenih zakonom uz pismenu saglasnost nosioca stanarskog prava, ako zajedno žive u tom stanu. Staratelj, ne spada u krug lica na koja bi nosilac stanarskog prava mogao da prenese pravo otkupa stana. Ako je nosilac stanarskog prava pod starateljstvom, ugovor o otkupu stana bi se zaključivao uz primenu posebnih propisa kojima su uredjena pitanja zaključivanja pravnih poslova od strane lica koje je stavljeno pod starateljstvo.

*64. Kakva su prava nosioca stanarskog prava, koji je isplatio 1/3 cene stana pre 10. god.?*

Suvlasnik idealnog dela stana ima pravo da deo stana koji se nalazi u društvenoj svojini otkupljuje po Zakonu o stanovanju. Prema tome, ako je nosilac stanarskog prava prilikom dobijanja toga stana na korišćenje ličnim sredstvima otplatio jedan deo stana i time na tom idealnom delu postao suvlasnik, ima pravo da od nosioca prava raspolaganja zahteva otkup dela stana koji je u društvenoj svojini, u svemu prema odredbama ovog Zakona.

*65. Da li bivši muž može da otkupi stan, a da čerka odmah postane vlasnik stana.*

Ukoliko dete ne živi u istom stanu sa roditeljem koji je nosilac stanarskog prava, tada ono nema pravo da uz saglasnost roditelja otkupi taj stan po ovom Zakonu. Ako u takvoj situaciji stan otkupi roditelj, dete može da postane vlasnik stana samo ako roditelj, koji je otkupom postao njegov vlasnik, nekim pravnim poslom izvrši prenos prava svojine stana na dete (na primer, poklonom).

*66. Kako se uračunava starost zgrade u cenu stana?*

Otkupna cena stana utvrdjuje se na osnovu prosečno ugovorene cene gradenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodnom polugodištu i kretanja cena na malo u prva tri meseca po isteku prethodnog polugodišta, kao i na osnovu starosti zgrade, opšte pogodnosti zgrade i stana (prema posebnim listama koje su sastavni deo Uputstava za utvrđivanje otkupne cene stana) i površine stana. Umanjenje cene po osnovu starosti zgrade obračunava se po stopi od jedan odsto godišnje, na osnovu broja celih godina od početka korišćenja zgrade do dana merodavnog za utvrđivanje uslova za otkup. Ako je od početka korišćenja zgrade proteklo više od 50 godina, cena se umanjuje najviše za 50%.

*67. Da li mogu da otkupim stan u celosti koji sam počeo da otplaćujem?*

Ugovori o otkupu stana zaključeni do stupanja na snagu novog

zakona izvršavaju se u skladu sa odredbama koje su u ugovoru sadržane, a saglasno propisima na osnovu kojih je ugovor zaključen. Prema tome, i isplata ugovorene cene će se vršiti na način kako je to u ugovoru o otkupu stana.

*68. Gde se kada se objavljuje podatak o prosečno ugovorenoj ceni gradenja u prethodnom polugodištu, kako se izračunava otkupna cena stana kada se odnosi jednokratno uplaćuje i za koji se period uzima koeficijent kretanja cena na malo?*

Podatke o prosečnoj ugovorenoj ceni gradenja kvadratnog metra stana u Republici u prethodnom polugodištu, koja je startni podatak za računanje otkupne cene stana, kao i podatke o mesečnom kretanju cena na malo u Republici utvrđuje Republički zavod za statistiku i objavljuje "Sl.glasnik Srbije". Ako se ugovorom o otkupu predviđa da se ukupna ugovorna cena isplati odjedanput, odnosno jednokratno, obračun se vrši preko mesečne otplatne rate tako što se ona uskladijuje sa kretanjem cena na malo u Republici, od isteka proteklog šestomesečnog obračunskog perioda do meseca koji prethodi jednokratnoj isplati i tako dobijena vrednost se pomnoži sa brojem rata koje se jednokratno isplaćuju. Koeficijent kretanja cena na malo prilikom obračuna radi jednokratne isplate dela ili duga u celini, relevantan je za period od isteka šestomesečnog obračunskog perioda do meseca koji prethodi jednokratnoj isplati. Šestomesečni obračunski period su periodu

april-septembar, odnosno oktobar-mart.

69. *Opština Stari Grad je obustavila otkup stanova i da li se otkup može vršiti posredstvom stambene zadruge?*

Zakon o stanovanju i Uputstvo za utvrđivanje otkupne cene stana mogu da se primenjuju pa nema razloga za obustavljanje otkupa stanova. Razlozi za eventualni zastoj mogao bi biti u pripremama odgovarajućih službi za obavljanje poslova u vezi sa zaključivanjem ugovora o otkupu. Vlasnici stanova mogu stručne poslove u vezi sa zaključenjem ugovora o otkupu poveriti i specijalizovanim organizacijama, preduzećima, pa i zadrugama.

70. *Da li vlasnik stana ima pravo da odlaže zaključenje ugovora o otkupu stana, jer im, navodno nije jasan način procene stana?*

Ako nosilac prava raspolažanja na stanu odbije zahtev za otkup stana ili ugovor o otkupu ne zaključi u roku od tri meseca od dana podnošenja pismenog zahteva za otkup, lice koje je zahtev podnело može kod nadležnog suda da pokrene predlogom vanparnični postupak za donošenje rešenja koje će zameniti ugovor o otkupu. Prema tome, najduži rok kojim se može odložiti zaključenje ugovora je tri meseca od podnošenja zahteva za otkup, s tim što se stan otkupljuje pod uslovima koji su važili na dan kada je taj zahtev podnet.

71. *Da li se može otkupiti stan u privatnoj kući?*

Zakonom o stanovanju predviđena je mogućnost otkupa stanova u društvenoj ili u državnoj svojini na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno na kojima postoji pravo zakupa na neodređeno vreme. Stanovi u privatoj svojini na kojim drugo lice ima stanarsko pravo ili je samo zakupac po osnovu ugovora o zakupu mogli bi se otkupljivati po ovom zakonu samo ako na to pristanu njihovi vlasnici. U protivnom, ovi stanovi se prodaju prema propisima kojima je uredjen promet nepokretnosti i po ceni koju prodavac i kupac saglasno utvrde.

72. *Da li postoji mogućnost da se nosioci stanarskog prava na stanovima u privatnoj svojini nadju na ulici?*

Nosioci stanarskog prava na stanovima u svojini građana i posle 31.12.95. godine nastavljaju sa korišćenjem tih stanova sa svim pravima i obavezama kao i nosioci stanarskog prava na stanovima u društvenoj svojini. Ovi nosioci stanarskog prava biće u svemu izjednačeni, osim u mogućnosti otkupa tih stanova. Naime, građani koji su vlasnici stanova u kojima sanuju lica sa statusom nosilaca stanarskog prava nisu obvezni tim licima da omoguće otkup stanova po ovom zakonu. Što se tiče stanarina, odnosno zakupnina one će se i za društvene i za stanove u svojini građana određivati na način utvrđen propisima koji su bili na snazi do donošenja ovog zakona, odnosno Zakonom o stambenim odnosima iz 1990. godine. Primenom tih propisa može se doći do slobodnog formiranja zakupnina i dovodenja korisnika stanova u

situaciju da zbog nemogućnosti plaćanja moraju da napuste te stanove.

*73. Otkupio sam stan u celini prošle godine sa uračunatim koeficijentom 2,48. Da li imam pravo na povraćaj novca, s obzirom da se od marta cena računa bez tog faktora?*

Kupac stana koji je ugovor o otkupu zaključio po ranijem zakonu i isplatio ugovorenu cenu u celini, ako smatra da prilikom zaključenja ugovora nije pravilno primenjen propis trebalo bi najpre da se obrati prodavcu i istakne zahtev za naknadu štete koju je zbog toga trpe. U slučaju da prodavac ospori njegovo potraživanje, kupac ima mogućnost da tužbom pokrene odgovarajući postupak kod nadležnog suda. Zakon o stanovanju ne predviđa poništavanje ugovora u slučaju da je ugovorenena cena veća od cene koja bi se dobila da je propis po kome je ugovor zaključen pravilno primenjen. Međutim, poništaj može da traži kupac, kao ugovorna strana koja bi u tom slučaju bila oštećena.

*74. Podnet je zahtev za otkup stana u septembru prošle godine na koji nije odgovoreno. Pre tri meseca je zahtev ponovljen i nije dobijen odgovor. Šta treba da preduzmem?*

Nosilac stanarskog prava koji je zahtev za otkup stana podneo u vreme važenja Zakona o stambenim odnosima iz 1990. godine, a kome nosilac prava raspolažanja na stanu do stupanja na snagu novog zakona nije pisменo odbio zahtev za otkup niti mu je omogućio zaključenje ugovora o ot-

kupu, ne mora po novom zakonu da ponovo podnosi zahtev za otkup, već da eventualno dopuni dokumetaciju kojom dokazuje činjenice bez kojih nije moguće zaključiti ugovor. U slučaju kada je zahtev za otkup podneo do stupanja na snagu novog zakona, stan se otkupljuje pod uslovima koji su važili na dan kada je zakon stupio na snagu, odnosno 1. avgusta ove godine.

*75. Da li je samo tehnička greška ako u ugovoru o otkupu stana стоји niža cena od one koja je već uplaćena?*

Struktura i površina stana kao predmet ugovora o otkupu i cena stana su bitni elementi ugovora, pa se pogrešni podaci o tim elementima ne mogu tretirati kao tehnička greška. Kupac kao zainteresovano lice treba da se obrati prodavcu sa zahtevom za izmenu ugovora, a ako ovaj to odbije mogao bi da se pokrene odgovarajući postupak kod suda za poništaj takvog ugovora.

*76. Da li bi prilikom revizije ugovora imao pravo na popust na osnovu stambenog doprinosa majke?*

Ako je ugovor o otkupu zaključen po ranije važećem zakonu i ako je ugovorenena cena isplaćena u celini, kupac neće moći da traži da se izvrši izmena ugovora po novom Zakonu o stanovanju, bez obzira što bi to za njega bilo povoljnije. Izmenu ugovora uz primenu novog zakona u celini mogu da traže samo oni kupci koji nisu isplatili celokupnu ugovorenu cenu. Međutim, i u tom slučaju, kao i u slučaju da se ugovor o otkupu za-

klikuje prvi put po novom zakonu, pravo na umanjenje otkupne cene stana na ime stambenog doprinosa ima samo lice koje otkupljuje stan i to za svoje godine radnog staža i za radni staž svog bračnog druga. Ako stan otkupljuje dete uz saglasnost roditelja koji je nosilac stanarskog prava, tada se umanjenje po ovom osnovu računa za godine radnog staža deteta i njegovog bračnog druga, a ne za radni staž roditelja koji je nosilac stanarskog prava. U slučaju da nadležni organi utvrde da ugovor o otkupu nije zaključen u skladu sa propisima koji su bili na snazi u momentu njegovog zaključenja i ako kupac prihvati da plati razliku između ugovorenih i cena koja po propisima treba da se plati, tada se vrši aneksiranje, odnosno izmena ugovora, ali samo u skladu sa propisima koji su bili na snazi u vremenu njegovog zaključenja. Pošto ranije zakon nije predviđao popust po osnovu stambenog doprinosa to se u ovom slučaju, takodje, taj doprinos ne bi računao.

*77. Šta se dogadja ako se proverom utvrdi da cena nije pravilno utvrđena?*

Ukoliko nadležni organ prilikom provere ugovora zaključenih pre stupanja na snagu novog zakona utvrdi da je ugovorom utvrđena otkupna cena manja od cene koja bi bila utvrđena na osnovu propisa koji su bili na snazi u momentu zaključenja ugovora, podneće tužbu za poništavanje tog ugovora. Ugovor će ostati na snazi ako se u toku postupka za poništaj otkupna cena usaglasi sa propisima koji su bili na snazi u vremenu zaključenja ugovora. To praktično znači da će sva-

ki kupac iz ovakvog ugovora imati mogućnost da prihvati izmenu ugovora sa novom cenom i da tom izmenom uredi sa prodavcem i način i rokove plaćanja. Ne bi bilo suprotno zakonu da novim ugovorom utvrdi da je kupac uplatom po ranijem ugovoru stekao susvojinu na delu stana koji je srazmeran uplaćenom iznosu, s tim što bi se o otkupu preostalog dela sporazumeo sa prodavcem u skladu sa zakonom.

*78. Da li ima pravo na povraćaj dela isplaćene cene po osnovu popusta na ime starosti zgrade i stambenog doprinosa?*

Izmenu ugovora o otkupu stana mogu da traže samo ona lica koja nisu u celini isplatila ugovorenu cenu stana. Ukoliko se pokrene postupak za izmenu, tada se menja ceo ugovor po novom Zakonu. Prema tome, ugovor može biti u celini zaključen po ranijem ili po novom zakonu, a ne bi bilo moguće na cenu utvrđenu po ranijem zakonu primenjivati popuste koje taj zakon nije predviđao nego ih propisuje novi zakon.

*79. Da li je dovoljan dokaz o radnom stažu rešenje o penziji?*

Lice koje podnosi zahtev za otkup stana i želi da koristi mogućnost na umanjenje otkupne cene po osnovu stambenog doprinosa izdvojenog za vreme radnog staža, treba da podnese dokaz o dužini trajanja tog staža. Za lice koja su u radnom odnosu kao dokaz može da se priloži potvrda preduzeća, ustanove, odnosno državnog organa u kome je zaposleno, a za lice

koje je u penziji može se kao verodostojan dokaz uzeti i rešenje o penzionisanju. Pri tome se mora voditi računa da se kao osnov za ovo umanjenje uzima samo efektivni radni staž, a ne i eventualna uvećanja radnog staža (takozvani beneficirani radni staž).

*80. Da li mogu da otkupim stan na kome imam stanarsko pravo ako sam dobio na korišćenje veći stan koji je u izgradnji i da li bi kasnije mogao da otkupim taj veći stan uz doplatu razlike?*

Ako je nosiocu stanarskog prava na jednom stanu dodeljen na korišćenje drugi stan koji je u izgradnji, nema smetnji da zaključi ugovor o otkupu stana na kome ima stanarsko pravo. Naime, o korišćenju drugog stana koji je u izgradnji nije zaključen ugovor o korišćenju i na tom stanu nije stečeno stanarsko, niti pravo zakupa na neodredjeno vreme. Ne bi bilo protivno zakonu da se sa vlasnikom stana koji je u izgradnji postigne sporazum o ustupanju manjeg stana koji je otkupljen i istovremenom priznavanju prava svojine na srazmernoj površini novog stana. Pri tome bi se preostali deo novog stana koji bi bio u društveno svojini mogao otkupljivati po ovom zakonu.

*81. Da li mogu da izdam u zakup stan koji je u otkupu i da li taj stan da prenesem na naslednika?*

Zaključenjem ugovora o otkupu stana stiče pravo da upiše pravo svojine na tom stanu u odgovarajuće javne knjige. Prema tome, lice koje zaključi ugovor o otkupu stana može

tim stanom slobodno da raspolaže, pa izmedju ostalog i da ga izdaje u zakup. Takodje nema smetnji u zakonu da se stan koji je u otkupu, ugovorom o poklonu, prenese na drugo lice i da se tim istim ugovorom reguliše i dalje otplata stana tako da to preuzme lice kome je stan poklonjen. Stanovi u otkupu mogu se i nasledjivati.

*82. Do vojnog stana došao sam zamenom i pitam kome treba da podnesem zahtev za otkup?*

Zahtev za otkup stana u pismenoj formi trebga da se podnese onom pravnom licu koje je nosilac prava raspolaganja na stanu. Ovako se postupa i u slučaju kada je izvršena zamena stana, pa će lice koje je zamenom steklo stanarsko pravo na stanu koji pripada vojnom stambenom fondu, zahtev za otkup podneti ustanovi koja ovim fondom gazduje.

*83. Želim da otkupim stan na ukupno deset mesečnih rata, pa me interesuje ukoliko bi neku od tih rata otpatio dinarima deviznog porekla, da li bi imao 35 odsto popusta samo na tu ratu?*

Pravo na umanjenje ugovorene cene stana za 35 odsto ima kupac stana koji tu cenu isplati jednokratno dinarima koji potiču od prodaje konvertibilnih deviza ili efektivnog stranog novca, odnosno ustupanjem deviza sa deviznih računa kod poslovnih banaka Republike Srbije. Ako se dinarima deviznog porekla plaća samo deo ugovorene cene stana, deo cene koji se otplaćuje umanjuje se za 35 odsto.

*84. Upozorenje korisnicima vojnih stanova.*

Veliki broj zahteva podnetih za vojne stanove, pa čak i 1991. godine nije do današnjeg dana rešen, pa čak i veliki broj naših sugrađana koji su platili ceo iznos stana pre 15.02.1992. godine. Mi Vam preporučujemo da odete u Vojnu ustanovu u Deligrad-

skoj ulici, da se raspitate zašto Vaš predmet još nije došao na red, da li je nešto sporno, ili nešto od dokumentacije nedostaje.

Sada će Vam se obračun vrednosti Vašeg stana raditi po Zakonu o stovanju, a cena će Vam se računati od dana stupanja na snagu novog Zaka-na.





# SADRŽAJ

## Članci

<i>Dragomir Nikolić:</i>	ZAKON O STANOVANJU Nova rešenja za uredjivanje odnosa u stambenoj oblasti . . . . .	5
<i>Dr Dragomir Hiber:</i>	ZAKUP STANA PO ZAKONU O STANOVANJU REPUBLIKE SRBIJE . . . . .	20
<i>Dr Koviljka Romanić:</i>	KORIŠĆENJE STANOVA U SVOJINI GRADJANA PO OSNOVU STANARSKOG PRAVA . . . . .	35
<i>Katarina Lazarević Aleksandra Kon Dušan Stamenković:</i>	OTKUP STANOVA . . . . .	44
<i>Milan Perković:</i>	REŽIM SUDSKE I DRUGE ZAŠTITE U REŠENJU SPORNIH ODNOSA IZ ZAKONA O STANOVANJU . . . . .	56
<i>Dobrivoje Bajinović:</i>	UKNJIŽBA STANOVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE . . . . .	73
<i>Dragomir Nikolić:</i>	ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U DRUŠTVENOJ SVOJINI U SRBIJI U USLOVIMA MEŠOVITE SVOJINE PO ZAKONU O STANOVANJU . . . . .	79
<i>Mirjana Polić:</i>	ODNOS ZAKONA O STANOVANJU I DRUGIH ZAKONA . . . . .	87
	OTKUP STANOVA IZ STAMBENOG FONDA JNA . . . . .	93
	Pitanja-odgovori . . . . .	100

## Table of contents

### Articles

<i>Dragomir Nikolić:</i>	THE HOUSING RELATIONS ACT New solutions for regulating thec relations in the housing field . . . . .	5
<i>Dr Dragor Hiber:</i>	APARTMENT LEASE ACCORDING TO THE HOUSING RELATIONS ACT OF SERBIA . . . . .	20
<i>Dr Koviljka Romanić:</i>	USE OF PRIVATELY OWNED APARTMENTS ON THE BASIS OF DWELLING RIGHT . . . . .	44
<i>Dušan Stamenković:</i>	THE REGIME OF JUDICIAL AND OTHER PROTECTION IN SOLVING THE DISPUTES THAT ARISE FROM THE HOUSING RELATIONS ACT . . . . .	56
<i>Milan Perković:</i>	REGISTRATION OF APARTMENTS IN LAND REGISTERS . . . . .	73
<i>Dobrivoje Bajinović:</i>	MAINTENANCE OF APARTMENT BUILDINGS IN SOCIAL OWNERSHIP IN SERBIA IN CONDITIONS OF MIXED PROPERTY ACCORDING TO THE HOUSING RELATIONS ACT . . . . .	79
<i>Dragomir Nikolić:</i>	RELATIONSHIP BETWEEN THE HOUSING RELATIONS ACT AND OTHER LAWS (TAX LAW, LAW ON CONSTRUCTION SITES, EXPROPRIATION LAW ETC . . .	87
<i>Mirjana Polić:</i>	PURCHASE OF APARTMENTS . . . . .	93
	Questions-Answers . . . . .	100



- NOVA REŠENJA ZA UREĐENJE ODNOSA U STAMBENOJ OBLASTI
- ZAKUP STANA
- KORIŠĆENJE STANA U SVOJINI GRAĐANA
- OTKUP STANOVA
- OTKUP STANOVA IZ STAMBENOG FONDA JNA
- ODNOŠ.ZAKONA O STANOVANJU I DRUGIH ZAKONA
- REŽIM SUDSKE I DRUGE ZAŠTITE U REŠAVANJU SPORNIH ODNOSA
- UKNJIŽBA STANOVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE
- ODRŽAVANJE STAMBENOG FONDA
- PITANJA - ODGOVORI

  
**ALKA**  
AGENCIJA  
ZA OTKUP  
DRUŠTVENIH STANOVA

**PASSPORT**  
  
**zepter**<sup>®</sup>