

ZAKON

O STAMBENIM ODNOSIMA REPUBLIKE SRPSKE

("Sl. list SRBiH", br. 14/1984 - prečišćen tekst, 12/1987 i 36/1989 i "Sl. glasnik RS", br. 19/1993, 22/1993 - ispr., 12/1999 i 31/1999)

I - OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze davalaca stana na korišćenje i građana u korišćenju stana u društvenoj svojini i stana na kojem postoji pravo svojine.

Član 2

Građanin koji se uselio u stan u društvenoj svojini na osnovu akta koji predstavlja punovažan osnov za useljenje u stan (u daljem tekstu: nosilac stanarskog prava) ima pravo da taj stan, pod uslovima koji su propisani ovim zakonom, trajno i nesmetano koristi (u daljem tekstu: stanarsko pravo).

Građanin koji je do stupanja na snagu ovog zakona stekao stanarsko pravo na stan u porodičnoj stambenoj zgradi odnosno na posebnom dijelu zgrade (u daljem tekstu: stan u svojini građana) ima sva prava i obaveze koji se ovim zakonom propisuju za nosioca stanarskog prava i članove njegovog porodičnog domaćinstva odnosno korisnike stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

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

Prava i obaveze građanina u korišćenju stana u svojini građana u koji se uselio poslije stupanja na snagu ovog zakona, odnosno na kome nije stekao stanarsko pravo prema odredbi stava 2. ovog člana, utvrđuju se ugovorom o zakupu u skladu sa ovim zakonom i propisima skupštine opštine.

Član 3

Stanom se smatra u smislu ovog zakona skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Pod pomoćnim prostorijama iz prethodnog stava podrazumijevaju se prostorije koje se dodjeljuju uz stan.

Član 4

Ne smatraju se stanom u smislu ovoga zakona:

- 1) prostorije za privremeni smještaj (privremeni radnički stanovi na gradilištima, u barakama i slično);
- 2) prostorije za smještaj pojedinaca (hotel, domovi za samce "samački stanovi", domovi za studente, učenike, penzionere i slično) i druge prostorije za kolektivno stanovanje;
- 3) stanovi vezani za vršenje službene dužnosti koji se kao namjenski utvrde samoupravnim sporazumom, odnosno opštim aktom davaoca stana na korišćenje (stanovi u zgradama kazneno-popravnih organizacija, u krugu vojnih kasarni i u drugim vojnim objektima, na aerodromima, u željezničkim stanicama, ložionicama i slično, stanovi za čuvare pruga, puteva, brana, vodoprivrednih objekata, za domare, nastojnike zgrada - kućepazitelje, nadzornike zgrada, ložače i slično, stanovi u školskim zgradama, u zdravstvenim ustanovama i slično);
- 4) stanovi vezani za vršenje određene funkcije dok funkcija traje, koji se utvrde samoupravnim sporazumom, odnosno opštim aktom davaoca stana na korišćenje;
- 5) prostorije za nužni smještaj;
- 6) stanovi koji se daju stranim državljanima u zakup;
- 7) stanovi koji se daju na korišćenje stranim državljanima koji su zaposleni u stranim diplomatskim, konzularnim i drugim predstavništvima, predstavništvima stranih firmi, međunarodnim organizacijama i udruženjima;

8) stanovi koje ovlaštena organizacija udruženog rada, u skladu sa propisom skupštine opštine, izdaje u zakup po slobodno ugovorenoj visini zakupnine.

Korisnici prostorija odnosno stanova iz prethodnog stava stižu u njihovom korišćenju samo prava utvrđena samoupravnim sporazumom, odnosno opštim aktom davaoca stana na korišćenje i prava utvrđena ugovorom.

Član 5

Preduzeća, društvene zajednice i druga pravna lica, imaju pravo da daju na korišćenje stanove (u daljem tekstu: davalac stana na korišćenje) koje su kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli.

Davalac stana na korišćenje može svoje pravo davanja stana na korišćenje prenijeti na drugo društveno pravno lice o čemu se zaključuje ugovor u pismenoj formi.

Davalac stana na korišćenje može ovlastiti samoupravnu interesnu zajednicu u stambenoj oblasti (u daljem tekstu: zajednica stanovanja) da vrši u ime davaoca stana na korišćenje određena prava i dužnosti izuzev onih koje po svojoj prirodi može da vrši samo davalac stana na korišćenje.

Član 6

Korisnikom stana, u smislu ovog zakona, smatraju se nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno s njim trajno žive i stanuju, kao i lica koja su prestala da budu članovi toga domaćinstva a ostali su u istom stanu.

Članovima porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, u smislu ovog zakona, smatraju se: bračni drug, djeca (rođena u braku ili van braka, usvojena, pastorčad), bračni drugovi djece, roditelji bračnih drugova (otac, majka, očuh, maćeha, usvojilac), braća i sestre, unučad, kao i lica koja je nosilac stanarskog prava dužan po zakonu da izdržava ili su ta lica dužna po zakonu da izdržavaju nosioca stanarskog prava, a koja zajedno s njima trajno žive i stanuju, kao i lica koja sa nosiocem stanarskog prava žive u ekonomskoj zajednici u istom stanu više od 10 godina ili više od 5 godina ako su se uselila u stan na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju nosioca stanarskog prava.

Član 7

Prinudno iseljenje iz stana ne može se izvršiti prije nego što se nosiocu stanarskog prava obezbijedi useljenje u odgovarajući stan, nužni smještaj ili drugi stan, ako je to predviđeno ovim zakonom.

Kao odgovarajući stan smatra se stan koji, uzimajući u obzir sve uslove stanovanja, a naročito veličinu, udobnost i mjesto na kome se stan nalazi, kao i visinu stanarine, bitno ne pogoršava uslove stanovanja nosioca stanarskog prava koji bi se u taj stan imao useliti.

Odgovarajući stan, nužni smještaj ili drugi stan obezbjeđuje tražilac iseljenja.

Troškove preseljenja snosi tražilac iseljenja kada se obezbjeđuje odgovarajući stan ili drugi stan, a kada se obezbjeđuje nužni smještaj, troškove snosi lice koje se iseljava, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 8

Kao nužni smještaj smatra se jedna ili više prostorija, koje obezbjeđuju korisnika od elementarnih nepogoda i njegovo pokušstvo od oštećenja i pravo korišćenja tih prostorija najmanje dvije godine.

Nužnim smještajem smatra se i obezbjeđenje jedne ili više prostorija korisniku kao podstanaru, s tim što troškove plaća u cjelini ih djelimično lice koje je dužno da obezbijedi nužni smještaj, ako korisnik nema materijalnih mogućnosti da snosi troškove takvog stanovanja.

Za nužni smještaj ne mogu se odrediti poslovne prostorije i prostorije u sustanarštvu.

U nužni smještaj se ne mogu smještati porodice sa djecom do sedam godina starosti ili djecom ometenom u psihičkom i fizičkom razvoju, trudnice, kao i lica teško bolesna kojima bi se po nalazu ljekarske komisije, zbog stanovanja u takvim uslovima, znatno pogoršalo zdravstveno stanje.

Član 9

Na prostoriji odnosno prostorijama koje se smatraju nužnim smještajem iz prethodnog člana ne može se steći stanarsko pravo.

Član 10

Sporove u stambenim odnosima rješava nadležni sud, a opštinski organ uprave nadležan za stambene poslove (u daljem tekstu: stambeni organ) kada je to određeno ovim zakonom.

Postupak po sporovima u primjeni ovog zakona smatra se hitnim.

II - STICANJE STANARSKOG PRAVA

Član 11

Stanarsko pravo građanin stiče danom zakonitog useljenja u stan.

Zakonitim useljenjem u stan smatra se useljenje izvršeno na osnovu ugovora o korišćenju stana, zaključenog na osnovu odgovarajućeg akta, ili drugog akta utvrđenog ovim zakonom koji predstavlja punavažan osnov za useljenje u stan.

Zabranjeno je prodavati odnosno kupovati ili na drugi način, suprotno odredbama ovog zakona, prenositi odnosno sticati stanarsko pravo.

Sticanje stanarskog prava koje je u suprotnosti s odredbama ovog zakona ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo.

Član 12

Građanin može biti nosilac stanarskog prava samo na jednom stanu.

Član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, kao i lice koje je prestalo da bude član toga domaćinstva a ostalo je u istom stanu (član 6. stav 1) ne može biti istovremeno i samostalan nosilac stanarskog prava na drugom stanu.

Zabranjeno je istovremeno biti nosilac stanarskog prava više od jednog stana.

Član 13

Ako nosilac stanarskog prava ili maloljetni članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju ili steknu u svojini porodičnu stambenu zgradu ili stan u istom mjestu, na kojima nije stečeno stanarsko pravo, dužan je sa ostalim korisnicima stana da se iseli iz stana koji koristi i useli u svoj stan, odnosno stan u svojini maloljetnog člana porodičnog domaćinstva, ako taj stan odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju.

U slučaju iz prethodnog stava nosilac stanarskog prava sa članovima svog porodičnog domaćinstva dužan je da, u roku od 30 dana od dana sticanja porodične stambene zgrade ili stana u svojini, iseli i preda stan davaocu stana na korišćenje odnosno vlasniku stana ili da podnese dokaze da stan u svojini ne odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog porodičnog domaćinstva koji zajedno sa njim stanuju.

Ako nosilac stanarskog prava ne postupi po odredbi iz prethodnog stava, na zahtjev davaoca stana na korišćenje odnosno vlasnika stana ili po službenoj dužnosti stambeni organ donijeće rješenje o iseljenju nosioca stanarskog prava sa svim licima i stvarima.

Član 14

Istim mjestom, u smislu ovog zakona, smatraju se sva naseljena mjesta na području opštine i grad Sarajevo.

Član 15

U skladu sa svojim osobenostima i potrebama, skupština opštine može utvrditi koja se naseljena mjesta iz prethodnog člana ne smatraju istim mjestom.

Susjedne opštine mogu sporazumno odlučiti da se pod istim mjestom, u smislu ovog zakona, smatraju dijelovi područja opštine koja čine naseljena mjesta a međusobno graniče, ako su u tim naseljenim mjestima približno isti uslovi stanovanja.

Član 16

Sve odluke organa za stambena pitanja donesene prema članu 5. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 19/93) su ništavne.

Svako lice čije je stanarsko pravo ili ugovor o korištenju stana poništen odlukom iz prethodnog paragrafa mogu podneti zahtev za povrat stana u skladu sa Zakonom o prestanku primene Zakona o korištenju napuštene imovine ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 38/98).

Član 17

Lice koje koristi više od jednog stana dužno je da o tome u roku od 15 dana, od kada je počelo da koristi više stanova obavijesti stambeni organ i ujedno da se izjasni koji će stan dalje da koristi, a iz ostalih stanova da se iseli u daljem roku od 30 dana.

Član 18

Ako lice koje koristi više od jednog stana ne postupi po odredbama prethodnog člana, stambeni organ, po njegovom saslušanju, donosi rješenje o iseljenju iz određenih stanova, a ispražnjeni stanovi daće se na korišćenje drugim licima.

Svako može dati inicijativu stambenom organu za donošenje rješenja o iseljenju iz stana ili stanova lica koja koriste više od jednog stana, a to može učiniti i stambeni organ po službenoj dužnosti.

Troškovi prinudnog ispražnjenja iz stava 1. ovog člana padaju na teret lica koje se iseljava.

Član 19

Nosilac stanarskog prava na istom stanu može biti samo jedno lice.

Ako je ugovor o korišćenju stana zaključio jedan od bračnih drugova koji živi u zajedničkom domaćinstvu, nosiocem stanarskog prava smatra se i drugi bračni drug.

Kad su u smislu prethodnog stava oba bračna druga nosioci stanarskog prava, pa jedan od njih umre, ili trajno prestane da koristi stan, drugi bračni drug ostaje sam nosilac stanarskog prava, ako ovim zakonom nije drukčije i određeno.

Član 20

Ako se u slučaju razvoda braka raniji bračni drugovi, koji su zajednički nosioci stanarskog prava, ne sporazumiju koji će od njih ostati nosilac stanarskog prava o tome, po zahtjevu jednog od njih, odlučuje nadležni sud u vanparničnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihove djece i drugih lica koja zajedno s njima stanuju, o razlozima iz kojih je brak razveden, kao i o drugim socijalnim okolnostima.

Raniji bračni drug, koji je po odluci suda prestao da bude nosilac stanarskog prava, dužan je da se iseli iz stana zajedno sa korisnicima stana, koji čine njegovo porodično domaćinstvo, kada mu se obezbijedi nužni smještaj.

Na predlog davaoca stana na korišćenje nadležni sud može odlučiti da se bračni drug, koji bi zbog razvoda braka ostao kao nosilac stanarskog prava na tome stanu, preseli u drugi stan koji nudi davalac stana na korišćenje, ako taj stan zadovoljava potrebe nosioca stanarskog prava koji ostaje u stanu i ako obezbijedi prostorije za nužni smještaj drugom bračnom drugu.

Član 21

Korisnici stana (član 6. stav 1) koji stanuju zajedno sa nosiocem stanarskog prava imaju pravo da trajno i nesmetano koriste taj stan pod uslovima koji su propisani ovim zakonom.

Članovima porodičnog domaćinstva (član 6. stav 2) pripada pravo iz prethodnog stava i poslije smrti nosioca stanarskog prava, kao i kada nosilac stanarskog prava iz drugih razloga trajno prestane da koristi stan, osim ako je prestao da koristi stan na osnovu otkaza ugovora o korišćenju stana odnosno raskida tog ugovora ili na osnovu ugovora o zamjeni tog stana, kao i u slučaju kada je stekao stanarsko pravo na drugi stan koji mu je dodijeljen i za članove porodičnog domaćinstva, kao i u slučaju iz člana 12. ovog zakona.

Član 22

Kad nosilac stanarskog prava umre ili iz drugih razloga trajno prestane da koristi stan, a članovi njegovog porodičnog domaćinstva nastave s korišćenjem stanarskog prava, ukoliko u stanu nije ostao

bračni drug kao nosilac stanarskog prava, članovi porodičnog domaćinstva će sporazumno između sebe odrediti jedno lice za nosioca stanarskog prava i o tome obavijestiti davaoca stana na korišćenje. Ako članovi porodičnog domaćinstva u roku od tri mjeseca ne postignu sporazum iz prethodnog stava nadležni sud će u vanparničnom postupku, na zahtjev članova porodičnog domaćinstva ili davaoca stana na korišćenje, odrediti koji će član porodičnog domaćinstva biti nosilac stanarskog prava vodeći računa o materijalnom i zdravstvenom stanju svakog člana domaćinstva kao i drugim okolnostima. Ako davalac stana na korišćenje smatra da nijedno od lica, koja su ostala u stanu poslije smrti nosioca stanarskog prava, ili kad je on iz drugih razloga trajno prestao da koristi stan, nema pravo da po odredbi člana 17. stav 2. ovog zakona nastavi s korišćenjem stana, može po isteku roka od tri mjeseca tražiti od stambenog organa iseljenje svih lica koja su ostala u stanu. Prilikom prinudnog iseljenja iz prethodnog stava ne obezbjeđuje se nužni smještaj.

III - DAVANJE STANA NA KORIŠĆENJE

Član 23

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

Član 24

Davalac stana na korišćenje dodjeljuje stan na korišćenje u skladu sa samoupravnim opštim aktom. Samoupravnim opštim aktom utvrđuju se kriteriji i mjerila za dodjelu stana na korišćenje, kao i druga pitanja koja se odnose na rješavanje stambenih potreba radnika.

Prilikom utvrđivanja kriterija i mjerila iz prethodnog stava uzima se u obzir stambena situacija radnika, radni staž, radni doprinos, broj članova porodičnog domaćinstva kao i druge okolnosti koje su od značaja za rješavanje stambenih potreba radnika.

Samoupravnim opštim aktom iz stava 1. ovog člana utvrđuju se uslovi i način dodjele stanova radnicima koji vrše značajne poslove i zadatke i radnicima koji u procesu proizvodnje odnosno rada u organizacijama udruženog rada ili drugim samoupravnim organizacijama i zajednicama predstavljaju deficitaran kadar (kadrovski stanovi) ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 25

Propisom skupštine opštine može se odrediti, zbog konkretnih potreba pojedinih gradova i naselja gradskog karaktera da je davalac stana na korišćenje dužan dati na korišćenje neuseljen stan.

Ako davalac stana na korišćenje, u slučaju iz prethodnog stava, bez opravdanih razloga, ne da na korišćenje neuseljen stan u roku od tri mjeseca otkako je stan neuseljen, stambeni organ može takav stan dati na korišćenje saglasno propisu skupštine opštine.

Davalac stana na korišćenje dužan je za neuseljen stan, do davanja na korišćenje određenom licu, plaćati odgovarajuću stanarinu i druge naknade (troškovi centralnog grijanja i slično).

Član 26

Ugovor o korišćenju stana zaključuje se u pismenom obliku na osnovu pravosnažnog akta o dodjeli stana.

Ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo ugovor o korišćenju stana koji nije zaključen u pismenom obliku.

Ugovor o korišćenju stana treba da sadrži naročito:

- imena ugovornih strana,
- naznačenje rješenja o davanju stana na korišćenje,
- ulicu i broj zgrade u kojoj je stan, te broj prostorija i površinu stana,
- odredbe o stanarini: iznos, vrijeme kada treba da se plaća stanarina, način plaćanja stanarine, promjena visine stanarine i dr.,
- odredbe o korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja, kao i o korišćenju zemljišta koje pripada zgradi, te iznos i način plaćanja naknade, ako se ona plaća pored stanarine,
- obaveze davaoca stana na korišćenje odnosno stambene zajednice u pogledu održavanja stana i zgrade i zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- obaveze nosioca stanarskog prava u pogledu održavanja stana,

- obavezu nosioca stanarskog prava da dozvoli davaocu stana na korišćenje povremeni pregled stana,
- posebna prava i obaveze nosioca stanarskog prava,
- mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih stranaka.

Član 27

Ugovor o korišćenju stana zaključuje se na neodređeno vrijeme, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Ugovor o korišćenju stana može se zaključiti na određeno vrijeme, ako se stan daje na privremeno korišćenje do obezbjeđenja drugog ugovorenog stana ili ako se daje stan u zgradi koja se ima rušiti u roku koji nije duži od tri godine od dana zaključenja ugovora.

Ugovor o korišćenju stana iz prethodnog stava, zaključen na određeno vrijeme, ostaje na snazi kao ugovor o korišćenju stana zaključen na neodređeno vrijeme, ako se ne obezbijedi drugi ugovoreni stan do ugovorenog roka, odnosno ako se ne otpočne sa rušenjem zgrade do isteka roka određenog za rušenje zgrade.

Član 28

Ako jedna od ugovornih strana neće da zaključi ugovor o korišćenju stana u roku do 30 dana od dana useljenja u stan odnosno ako jedna od ugovornih strana u slučajevima iz čl. 17, 18, 29. stav 1. i člana 30. st. 3. i 4. ovog zakona neće da zaključi ugovor o korišćenju stana u roku od 30 dana od podnesenog traženja, stambeni organ, na zahtjev jedne od ugovornih strana, donosi rješenje koje zamjenjuje ugovor o korišćenju stana dok taj ugovor ne bude zaključen po odredbama ovog zakona.

Član 29

Ako se neko lice, koje treba da se useli u stan, bez opravdanih razloga ne useli u stan u roku od 30 dana od dana kada mu je stan stavljen na raspolaganje, ugovor o korišćenju stana prestaje da važi, ako nije drukčije ugovoreno.

U rok iz prethodnog stava ne računa se vrijeme potrebno za pripremanje stana za useljenje koje ne traje duže od 60 dana, ako nije drukčije ugovoreno.

Član 30

Ako se neko lice nezakonito useli u stan u društvenoj svojini ili se useli u zajedničke prostorije u zgradi svako može dati inicijativu, a zainteresovano lice zahtjev stambenom organu za pokretanje postupka za njegovo iseljenje.

Na osnovu zahtjeva ili po službenoj dužnosti stambeni organ će donijeti rješenje o ispražnjenju stana odnosno prostorija ako od dana nezakonitog useljenja do pokretanja postupka nije proteklo više od tri godine.

Protiv rješenja iz prethodnog stava može se u roku od tri dana izjaviti žalba, koja ne zadržava izvršenje rješenja.

Prilikom prinudnog ispražnjenja stana odnosno prostorije, licu koje se iseljava ne obezbjeđuje se nužni smještaj.

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

Lice koje se nezakonito uselilo u stan ili se uselilo u zajedničke prostorije u zgradi snosi svaku štetu i sve troškove prouzrokovane nezakonitim useljenjem.

Protokom roka iz stava 2. ovog člana ne isključuje se pravo davaoca stana na korišćenje da zahtijeva ispražnjenje stana odnosno zajedničkih prostorija kod nadležnog suda u roku od daljnjih pet godina.

IV - PRAVA I OBAVEZE NOSIOCA STANARSKOG PRAVA

a) Prava nosioca stanarskog prava

Član 31

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

Nosilac stanarskog prava može iz opravdanih razloga, koje sam nije izazvao, od svakog korisnika stana, osim od maloljetne djece, bračnog druga, kao i lica koja su bračni drugovi po zakonu dužni da izdržavaju, tražiti iseljenje iz stana, ostavljajući mu za iseljenje primjeren rok koji ne može biti kraći od 30 dana.

Ako se korisnik stana ne iseli u roku iz prethodnog stava, nosilac stanarskog prava može putem nadležnog suda tražiti njegovo iseljenje.

Prilikom prinudnog iseljenja iz prethodnog stava ne obezbjeđuje se nužni smještaj.

Član 32

Nosilac stanarskog prava može izvršiti zamjenu stana za stan drugog nosioca stanarskog prava. Zamjena stana vrši se ugovorom u pismenom obliku.

Ne može se vršiti zamjena stana ako se na osnovu rješenja nadležnog organa mora rušiti zgrada ili dio zgrade u kojoj je stan ili ako je takav stan u zgradi za koju je podnesen zahtjev za eksproprijaciju. Za zamjenu stanova potrebna je pismena saglasnost davalaca tih stanova na korišćenje, koja se traži podnošenjem ugovora o zamjeni stanova davaocima stanova na korišćenje.

Nosilac stanarskog prava na stanu u svojini građana može izvršiti zamjenu stana za stan drugog nosioca stanarskog prava samo uz saglasnost vlasnika stana.

Ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku i za koji nema pismene saglasnosti davalaca stanova na korišćenje ne proizvodi nikakvo pravno dejstvo.

Stanarsko pravo, prilikom zamjene stanova, stiče se danom useljenja na osnovu pravovaljanog ugovora o zamjeni stanova.

Zabranjeno je vršenje fiktivne zamjene stanova.

Član 33

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

- 1) ako nosiocu stanarskog prava u roku od 6 mjeseci može da na korišćenje stan koji odgovara stanu u koji se putem zamjene želi useliti nosilac stanarskog prava,
- 2) ako je nosiocu stanarskog prava stan dat na korišćenje kao članu radne zajednice do isteka roka iz člana 46. stav 4. ovog zakona;
- 3) ako je nosiocu stanarskog prava otkazan ugovor o korišćenju stana prije podnošenja ugovora o zamjeni stana na saglasnost davaocu stana na korišćenje;
- 4) ako je nosiocu stanarskog prava, koji putem zamjene treba da se useli u stan, otkazano korišćenje ranijeg stana usljed njegove krivice;
- 5) ako nije izmirena stanarina;
- 6) ako smatra da se radi o fiktivnoj zamjeni stanova.

Odbijanje davanja saglasnosti za zamjenu stana mora biti dato u pismenom obliku uz navođenje razloga odbijanja.

Nosilac stanarskog prava kome je odbijeno davanje saglasnosti za zamjenu stana može, izuzev saglasnosti iz člana 29. stav 4. ovog zakona, u roku od 15 dana od dana prijema pismena o odbijanju davanja saglasnosti iz prethodnog stava, podnijeti zahtjev stambenom organu da utvrdi da on ima pravo ka zamjenu. Rješenje stambenog organa zamjenjuje saglasnost davaoca stana na korišćenje.

Ako davalac stana na korišćenje u roku od 60 dana, od kada mu je podnesen zahtjev za davanje saglasnosti za zamjenu stana ne odbije davanje saglasnosti ili ne obavijesti nosioca stanarskog prava da će mu u roku od šest mjeseci dati na korišćenje stan koji odgovara stanu u koji se putem zamjene želi useliti, smatraće se da je tu saglasnost dao, što utvrđuje stambeni organ svojim rješenjem.

Član 34

Davalac stana na korišćenje može tužbom nadležnom sudu u roku od 30 dana od dana saznanja, a najkasnije u roku od dvije godine od izvršene zamjene stana, tražiti poništenje ugovora o zamjeni stana, odnosno rješenja stambenog organa koje zamjenjuje saglasnost davaoca stana na korišćenje (član 30. stav 3) i ispražnjenje stana, ako nakon izvršene zamjene stanova smatra da je ugovor o zamjeni stanova bio fiktivan.

Prilikom ispražnjenja stana na osnovu odluke suda iz prethodnog stava ne obezbeđuje se nužni smještaj.

Član 35

Davalac stana na korišćenje odnosno zajednica stanovanja dužni su, u skladu sa propisima skupštine opštine, održavati stan u stanju u kome je predat na korišćenje nosiocu stanarskog prava.

Ako bude potrebno da se u stanu, radi njegovog održavanja u stanju u kome se mora održavati prema normativima koje je propisala skupština opštine, izvrše popravci ili drugi radovi koji ne padaju na teret nosioca stanarskog prava, on može od davaoca stana na korišćenje odnosno zajednice stanovanja pismeno zahtijevati da izvrši te popravke odnosno druge radove.

Vršenju popravaka ili drugih radova u stanu, kao i održavanju stana ne mogu se protiviti korisnici ostalih stanova u zgradi.

Ako davalac stana na korišćenje odnosno zajednica stanovanja u primjernom roku a najkasnije u roku od 60 dana ne izvrši popravku odnosno radove, nosilac stanarskog prava može te popravke i radove sam izvršiti, ukoliko stambeni organ prethodno utvrdi nužnost popravaka i radova, kao i približnu visinu troškova.

Izuzetno, nosilac stanarskog prava može izvršiti popravke i radove uz obavještenje davaoca stana na korišćenje odnosno zajednice stanovanja i bez prethodnog utvrđivanja u smislu prethodnog stava u slučaju hitnih i neophodnih popravaka i radova (pucanje cijevi u zidu, prokišnjavanje, opasnost od požara, rušenje pojedinih elemenata i sl.), u cilju da se stan odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i zdravlje ljudi.

Nosilac stanarskog prava ovlašćen je da troškove iz st. 4. i 5. ovog člana odbije od stanarine, ukoliko ih ne plati davalac stana na korišćenje odnosno zajednica stanovanja.

b) Obaveze nosioca stanarskog prava

Član 36

Nosilac stanarskog prava i drugi korisnici stana, kao i ostali stanari dužni su pri korišćenju stana postupati pažljivo i čuvati stan od kvara i oštećenja.

Nosilac stanarskog prava snosi troškove popravaka u stanu i na drugim dijelovima zgrade koje prouzrokuje svojom krivicom odnosno koje prouzrokuju drugi stanari, kao i lica koja sa njegovim znanjem i odobrenjem borave u stanu.

Nosilac stanarskog prava i drugi korisnici stana kao i ostali stanari dužni su koristiti stan na način kojim se korisnici drugih stanova u istoj zgradi ne ometaju u mirnom korišćenju njihovih stambenih prostorija i uređaja i zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 37

Stan ili dio stana ne može se koristiti u poslovne svrhe odnosno izdavati u zakup u poslovne svrhe, niti pretvarati u poslovne prostorije, ukoliko skupština opštine nije to propisala zbog konkretnih potreba pojedinih gradova i naselja gradskog karaktera vodeći računa da se na taj način ne smanjuje stambeni fond.

Član 38

U skladu sa propisima skupštine opštine nosilac stanarskog prava dužan je plaćati stanarinu i druge troškove vezane za korišćenje stana i zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, kao i snositi određene troškove održavanja stana.

Ako nosilac stanarskog prava koristi stan koji prelazi potrebe nosioca stanarskog prava utvrđene prema mjerilima o racionalnom korišćenju stana, na tu razliku plaća povišenu stanarinu.

Ako se ugovorne strane ne mogu sporazumjeti o visini stanarine, svaka strana, prije potpisivanja ugovora o korišćenju stana, može podnijeti zahtjev stambenom organu da utvrdi visinu stanarine.

Član 39

Bez prethodne saglasnosti davaoca stana na korišćenje i pribavljenog mišljenja kućnog savjeta nosilac stanarskog prava ne može vršiti bitnije promjene u stanu.

Nosilac stanarskog prava dužan je dozvoliti da se u stanu obave radovi koji su potrebni da bi se kvarovi u tom ili drugom stanu ili u zgradi popravili.

Član 40

Po prestanku ugovora o korišćenju stana nosilac stanarskog prava dužan je predati stan davaocu stana na korišćenje odnosno zajednici stanovanja u stanju u kome je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo usljed redovne upotrebe stana, kao i objektivna poboljšanja u stanu i promjene u njemu koje je nosilac stanarskog prava izvršio o svom trošku.

Ugovorne strane su dužne zajednički pismeno utvrditi stanje u kome se stan nalazi u vrijeme primopredaje.

Ako se ugovorne strane ne sporazumiju u pogledu stanja u kome se stan nalazi, svaka ugovorna strana može tražiti da to stanje utvrdi stambeni organ.

Član 41

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

Član 42

U skladu sa propisom skupštine opštine nosilac stanarskog prava dužan je dozvoliti ovlašćenom predstavniku stambenog organa, kao i davaocu stana na korišćenje odnosno ovlašćenom predstavniku zajednice stanovanja, povremeni pregled stana u vezi sa primjenom odredaba ovog zakona, propisa skupštine opštine, društvenih dogovora i samoupravnih sporazuma odnosno opštih akata o stambenim odnosima.

V - PRESTANAK STANARSKOG PRAVA

a) Otkaz ugovora o korišćenju stana

Član 43

Nosilac stanarskog prava može dati otkaz ugovora o korišćenju stana svakog prvog u mjesecu, pismeno vansudskim putem, ne navodeći razloge za otkaz ugovora.

Otkazni rok je mjesec dana, ako ugovorom nije predviđen duži rok.

Član 44

Davalac stana na korišćenje odnosno zajednica stanovanja nosiocu stanarskog prava može dati otkaz ugovora o korišćenju stana:

- 1) ako nosilac stanarskog prava, drugi korisnici stana, kao i drugi stanari koriste stan za svrhu protivno ugovoru ili na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama ili uređajima njihovom krivicom nanosi šteta;
- 2) ako nosilac stanarskog prava, drugi korisnici stana, kao i drugi stanari koriste stan na način kojim se korisnici drugih stanova u istoj zgradi ometaju u mirnom korišćenju njihovog stana;
- 3) ako nosilac stanarskog prava zaostane sa plaćanjem stanarine i ostalih naknada iz člana 35. st. 1. i 2. ovog zakona, osim iz razloga navedenog u članu 32. stav 6. ovog zakona, duže od tri mjeseca, ako nije drukčije određeno;
- 4) ako nosilac stanarskog prava, suprotno propisu skupštine opštine, koristi ili izdaje u zakup stan u poslovne svrhe (član 34);
- 5) ako se stan, u skladu sa propisom skupštine opštine, pretvara u poslovne prostorije (član 34);
- 6) ako nosilac stanarskog prava izdaje dio stana ili cijeli stan podstanarima suprotno odredbama ovog zakona odnosno propisu skupštine opštine (član 51);
- 7) ako se vrši fiktivna zamjena stanova.

U slučaju iz tačke 5. prethodnog stava nosiocu stanarskog prava obezbjeđuje se odgovarajući stan, u slučajevima iz tač. 1, 2, 3, 4. i 6. obezbjeđuje se nužni smještaj, a u slučajevima iz tačke 7. ne obezbjeđuje se ni nužni smještaj.

Član 45

Otkaz ugovora iz razloga navedenih u prethodnom članu stav 1. tač. 1, 2. i 3. može se dati ako je nosilac stanarskog prava prethodno pismeno opomenut i ako u određenom roku nije postupio po opomeni zbog koje se otkaz daje.

Otkaz ugovora iz razloga navedenih u stavu 1. tač. 1. i 2. prethodnog člana može se dati i bez prethodne pismene opomene, ako je odlukom suda ili rješenjem nadležnog organa utvrđena odgovornost nosioca stanarskog prava, drugih korisnika stana, kao i drugih stanara za radnje zbog kojih se otkaz daje.

Ako je pravosnažnim aktom organa iz prethodnog stava utvrđena odgovornost nosioca stanarskog prava, drugih korisnika stana, kao i drugih stanara zbog ometanja korisnika drugih stanova u istoj zgradi u mirnom korišćenju njihovog stana (član 41. stav 1. tačka 2), davalac stana na korišćenje odnosno zajednica stanovanja na zahtjev ovih, dužna je da nosiocu stanarskog prava da otkaz ugovora o korišćenju stana u roku od 30 dana. Ukoliko davalac stana na korišćenje odnosno zajednica u stambenoj oblasti ne da otkaz u tome roku, korisnici drugih stanova čiji su interesi povrijeđeni, mogu podnijeti zahtjev nadležnom sudu da donese odluku o otkazu ugovora o korišćenju stana.

Član 46

Nosiocu stanarskog prava ne može se otkazati ugovor o korišćenju stana iz razloga navedenih u stavu 1. tačka 3. člana 41. ovog zakona dok je privremeno nezaposlen, ako za to vrijeme prima materijalno obezbjeđenje ili stalnu socijalnu pomoć.

Zaostalu stanarinu i ostale naknade iz st. 1. i 2. člana 35. ovog zakona nosilac stanarskog prava dužan je izmiriti kada se zaposli u roku tri puta dužem od vremena za koje je bio privremeno nezaposlen, ako davalac stana ne odobri duži rok.

Član 47

Otkaz ugovora o korišćenju stana nosiocu stanarskog prava može se dati i kad on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji su zajedno s njim stanovali, prestanu da lično koriste stan neprekidno duže od 6 mjeseci, a za to vrijeme su boravili u zemlji ili inostranstvu, izuzev:

1. ako je nosilac stanarskog prava pozvan u službu u JNA;
2. ako se nosilac stanarskog prava nalazi na liječenju;
3. ako se nosilac stanarskog prava nalazi u domu starih, iznemoglih, penzionera i sl.;
4. ako se nosilac stanarskog prava nalazi na izdržavanju kazne, za vrijeme izdržavanja kazne;
5. ako se prema nosiocu stanarskog prava izvršava određena mjera bezbjednosti;
6. ako nosilac stanarskog prava i članovi njegovog porodičnog domaćinstva privremeno borave u drugom mjestu u zemlji odnosno inostranstvu iz razloga navedenih u stavu 1. člana 45. ovog zakona;
7. Ukoliko je nosilac stanarskog prava živio na drugom mestu, odnosio kao raseljeno lice, nakon 30. aprila 1991. godine do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Lica koja su spoje stanove napustila nakon 30. aprila 1991. godine će se smatrati izbeglicama i raseljenim licima u skladu sa Aneksom VII Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, osim ako se ne dokaže da su napustila svoje stanove iz razloga potpuno nezvanih za sukob.

Smatraće se da je nosilac stanarskog prava prestao neprestano koristiti stan i u slučaju kada samo povremeno navraća u stan, kao i kada cio stan koristi lice koje nije član porodičnog domaćinstva.

Član 48

Ne može se nosiocu stanarskog prava dati otkaz ugovora o korišćenju stana iz razloga što stan ne koristi duže od šest mjeseci ali najduže do pet godina, ako odlazi privremeno na rad u inostranstvo odnosno u drugo mjesto u zemlji u svojstvu radnika u udruženom radu ili kao stručnjak u saglasnosti s nadležnim organom društveno-političke zajednice ili putem samoupravne interesne zajednice za

zapošljavanje, kao i kad je u inostranstvu radi školovanja, specijalizacije, davanja umjetničkih priredbi i liječenja.

U slučajevima iz prethodnog stava, nosilac stanarskog prava može cijeli stan ili dio stana dati na korišćenje drugom licu kao podstanaru, ali samo ako je prethodno ponudio davaocu stana da on odredi podstanara, a ovaj to nije odredio u roku od 30 dana od dana prijema ponude.

Ako nosilac stanarskog prava da na korišćenje stan ili dio stana protivno odredbi prethodnog stava, davalac stana na korišćenje može tražiti iseljenje tog stanara po odredbama člana 27. ovog zakona i otkazati korišćenje stana nosiocu stanarskog prava u kojim slučajevima se ne obezbjeđuje nužni smještaj.

Po isteku roka iz stava 1. ovog člana davalac stana na korišćenje može otkazati ugovor o korišćenju stana, u kojim slučajevima se ne obezbjeđuje nužni smještaj.

Član 49

Ako je nosiocu stanarskog prava dat stan na korišćenje po osnovu radnog odnosa, davalac stana na korišćenje može mu otkazati ugovor o korišćenju stana i kad nosiocu stanarskog prava prestane radni odnos na osnovu pismene izjave da ne želi da radi ili kada mu bude izrečena mjera prestanka radnog odnosa zbog teže povrede radnih obaveza.

U slučaju iz prethodnog stava nosiocu stanarskog prava može se dati otkaz, najkasnije u roku od tri mjeseca poslije dana kada je prestao biti član radne zajednice. Otkazni rok iznosi 30 dana i teče od prvog dana narednog mjeseca.

U slučaju iz stava 1. ovog člana nosiocu stanarskog prava prilikom iseljenja mora se obezbijediti nužni smještaj.

Odredba stava 1. ovog člana ne primjenjuje se ako je nosilac stanarskog prava duže od deset godina, odnosno kraće vrijeme predviđeno samoupravnim sporazumom ili opštim aktom davaoca stana na korišćenje, koristio stan ili ako je deset godina član radne zajednice davaoca stana na korišćenje ili ako ima ukupno 20 godina radnog staža, a duže od pet godina radi u osnovnoj organizaciji udruženog rada ili drugoj samoupravnoj organizaciji ili zajednici od koje je dobio stan na korišćenje.

Odredba stava 1. ovog člana ne primjenjuje se i u slučaju da je i bračni drug nosioca stanarskog prava član radne zajednice davaoca stana na korišćenje, ako je stekao pravo na dobijanje takvog stana prema samoupravnom sporazumu odnosno opštem aktu davaoca društvenog stana na korišćenje.

Radniku izabranom odnosno imenovanom na samoupravnu, javnu ili drugu društvenu funkciju, čije vršenje zahtijeva da privremeno prestane da radi u organizaciji udruženog rada ili drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici, organu društveno-političke zajednice i društveno-političke organizacije, ne može se dati otkaz ugovora o korišćenju stana za vrijeme obavljanja te funkcije.

Član 50

Otkaz ugovora o korišćenju stana daje se nosiocu stanarskog prava tužbom koja se podnosi nadležnom sudu.

b) Prestanak ugovora o korišćenju stana

Član 51

Ugovor o korišćenju stana zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ako stan po isteku vremena za koje je zaključen ugovor o korišćenju stana ne bude ispražnjen i predat, davalac stana na korišćenje može stambenom organu u roku od tri mjeseca podnijeti zahtjev za ispražnjenje stana.

Prilikom prinudnog ispražnjenja stana licu koje se iseljava ne obezbjeđuje se nužni smještaj.

Troškovi prinudnog ispražnjenja padaju na teret lica koje se iseljava.

Član 52

Ugovor o korišćenju stana prestaje ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj je stan mora rušiti na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog organa ili je zgrada eksproprisana u svrhu rušenja, kao i u slučaju

kada na osnovu takvog rješenja treba izvršiti iseljavanje iz stana zato što stan ne odgovara higijenskim uslovima ili postoji opasnost po život stanara.

U slučajevima iz prethodnog stava nosiocu stanarskog prava ne daje se otkaz, a korisnici stana mogu se iseliti na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog organa tek pošto im zainteresovano lice odnosno stambeni organ obezbijedi drugi stan koji zadovoljava njihove minimalne potrebe stanovanja, a u slučajevima eksproprijacije pošto im se obezbijedi odgovarajući stan.

U skladu sa propisima skupštine opštine utvrđuje se u slučajevima iz prethodnog stava da li drugi stan zadovoljava minimalne potrebe stanovanja.

Žalba izjavljena protiv rješenja iz stava 2. ovog člana ne zadržava izvršenje rješenja.

Član 53

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

VI - PODSTANARSKI ODNOS

Član 54

Nosilac stanarskog prava i vlasnik stana koji stanuje u svom stanu, u skladu sa propisom skupštine opštine, može dati dio svog stana na korišćenje drugom licu kao podstanar, pod uslovom da u drugom dijelu stana stanuje nosilac stanarskog prava odnosno vlasnik stana.

Skupština opštine može utvrditi najviše iznose naknade koju podstanar plaća nosiocu stanarskog prava odnosno vlasniku stana koji stanuje u svom stanu.

Ne može se cijeli stan izdati drugim licima kao podstanarima, niti jednom licu izdati cijeli stan kao podstanaru, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Podstanar ne može drugom licu niti u cjelini niti djelimično izdati stambenu prostoriju koju koristi na osnovu ugovora o podstanarskom odnosu, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Podstanaru se ne može otkazati ugovor o podstanarskom odnosu zaključen na neodređeno vrijeme u kraćem roku od 30 dana, izuzev ako sam ne pristane na kraći rok.

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

Podstanar, koji ostane u stanu po iseljenju nosioca stanarskog prava, smatra se kao lice nezakonito useljeno.

Sporove u vezi s otkazom podstanarskog odnosa rješava nadležni sud.

VII - PRAVA VLASNIKA STANA

a) Posebna prava vlasnika stana va kojemu je stečeno stanarsko pravo

Član 55

Po prestanku stanarskog prava na stan u svojini građana vlasnik stana ima pravo da se useli u taj stan.

Član 56

Vlasnik stana može od stambenog organa tražiti useljenje u svoj stan ili dio svoga stana ako nosiocu stanarskog prava ponudi u zamjenu odgovarajući stan.

Vlasnik stana od prije 1. januara 1959. godine može od stambenog organa tražiti useljenje u svoj stan ili dio svoga stana ako nosiocu stanarskog prava ponudi u zamjenu stan koji odgovara njegovim stvarnim potrebama.

Vlasnik stana od prije 1. januara 1959. godine može tražiti od stambenog organa useljenje u svoj stan ili u dio svoga stana i u slučaju kada nosiocu stanarskog prava ponudi u zamjenu stan po veličini i opremi srazmjernu dijelu stana koji stvarno koristi nosilac stanarskog prava sa članovima porodičnog domaćinstva, ako izdaje dio stana podstanarima ili izdaje dio stana za vršenje poslovne djelatnosti.

U skladu sa propisom skupštine opštine utvrđuje se da li ponuđeni stan odgovara stvarnim potrebama nosioca stanarskog prava, odnosno da li je srazmjeran dijelu stana koji stvarno koristi.

Pravo na useljenje po odredbama st. 2. i 3. ovog člana ima i vlasnik stana koji je stan stekao nasljeđem od umrlog vlasnika od prije 1. januara 1959. godine.

Vlasnik stana, koji se useli u svoj stan ili dio stana po odredbama st. 2, 3. i 5. ovog člana, ne može stan zamijeniti niti otuđiti za vrijeme od pet godina od dana useljenja.

Vlasnik stana, u slučajevima iz ovog člana, snosi sve troškove preseljenja nosioca stanarskog prava. Ako se stranke ne sporazumiju o troškovima preseljenja, visinu tih troškova utvrđuje stambeni organ.

Član 57

Ako više suvlasnika porodične stambene zgrade ili stana traži useljenje prema odredbama čl. 52. i 53. ovog zakona, pravo na useljenje ima onaj suvlasnik za kojeg nadležni sud u vanparničnom postupku utvrdi da su njegovi razlozi opravdani.

Vlasnik odnosno suvlasnik stana može ostvariti prava propisana odredbama čl. 52. i 53. ovog zakona i radi useljenja svoga punoljetnog djeteta ili svoga roditelja.

Član 58

Propisom skupštine opštine, prema konkretnim prilikama i potrebama u opštini, predviđaju se uslovi i mjere za omogućavanje useljenja vlasnika stanova u svoje stanove u slučajevima kada vlasnici stanuju u nepovoljnim uslovima, a naročito kada se radi o teškim slučajevima vlasnika stanova od prije 1. januara 1959. godine.

b) Posebna prava i obaveze vlasnika stana na kojemu nema stanarskog prava

Član 59

Vlasnik stana na kome nema stanarskog prava (član 2. stav 4) može takav stan ugovorom dati u zakup shodno odredbama ovog zakona i u skladu sa propisom skupštine opštine.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme (član 48), ali najmanje na jednu godinu, sa otkaznim rokom od najmanje tri mjeseca.

Član 60

Skupština opštine može utvrditi najviše iznose zakupnine.

Član 61

Vlasnik stana može raskinuti ugovor o zakupu, bez obzira na zakonsku ili ugovornu odredbu o trajanju ugovora, shodno odredbama iz člana 41. stav 1. tač. 1. do 4. ovog zakona.

Zakupac stana može raskinuti ugovor, bez obzira na zakonsku ili ugovornu odredbu o trajanju ugovora, ako vlasnik stana u primjernom roku koji mu je zakupac ostavio, a koji ne može biti kraći od 30 dana, ne dovede stan u stanje u kome ga je dužan predati odnosno održavati.

Raskid ugovora vrši se u pismenom obliku uz naznačenje roka, koji ne može biti kraći od 30 dana, do koga se ima predati odnosno primiti ispražnjeni stan.

Član 62

Ako zakupac stana u slučaju iz stava 1. prethodnog člana ne preda ispražnjen stan, zakupodavac može tužbom nadležnom sudu tražiti predaju ispražnjenog stana.

Član 63

Razvedeni bračni drug koji nije vlasnik stana može zahtijevati da mu se prizna pravo korišćenja stana, u cjelini ili u dijelu.

O zahtjevu iz prethodnog stava rješava u vanparničnom postupku nadležni sud na čijem je području stan, vodeći računa o stambenim potrebama razvedenih bračnih drugova, njihove djece i drugih lica koja sa njima stanuju, razlozima zbog kojih je brak razveden, zanimanju vlasnika stana i ostalim okolnostima od značaja za rješenje spora.

Vlasnik stana može ponuditi razvedenom bračnom drugu stan u istom mjestu koji zadovoljava potrebe razvedenog bračnog druga i potrebe članova njegovog porodičnog domaćinstva.

Vlasnik stana, može pod uslovima iz prethodnog stava, ponuditi razvedenom bračnom drugu i dio stana, prema dotadašnjem standardu stanovanja i pod uslovom da je dioba odnosno prepravka stana u skladu sa građevinskim propisima.

Član 64

Razvedeni bračni drug koji zadržava pravo korišćenja cijelog stana ili dijela stana u svojini drugog razvedenog bračnog druga dužan je da plaća zakupninu u visini stanarine odnosno srazmjerno dijelu stana koji koristi.

Troškove tekućeg održavanja stana i druge troškove koje snosi nosilac stanarskog prava plaća bračni drug kome je priznato pravo korišćenja stana u cjelini odnosno srazmjerno dijelu stana koji koristi za vrijeme dok ovo pravo traje.

Bez saglasnosti vlasnika niko se ne može useliti u stan odnosno dio stana dodijeljen na korišćenje razvedenom bračnom drugu.

Član 65

Pravo korišćenja dijela stana razvedenog bračnog druga koji nije vlasnik stana može odlukom nadležnog suda prestati kad dijete odnosno djeca koja su mu povjerena na čuvanje i vaspitanje postanu punoljetna.

Pravo razvedenog bračnog druga može prestati i prije punoljetstva djeteta odnosno djece:

- zaključenjem braka ili zasnivanjem vanbračne zajednice,
- izmjene odluke u pogledu čuvanja i vaspitanja djece,
- kad vlasnik stana razvedenom bračnom drugu obezbijedi pravo korišćenja stana u istom mjestu koji odgovara njegovim stambenim potrebama i stambenim potrebama maloljetne djece prema dotadašnjim uslovima stanovanja.

Ako razvedenom bračnom drugu to pravo nije priznato zbog maloljetnosti djece nego zbog drugih okolnosti, pravo na korišćenje stana može prestati i kad se bitno izmijene okolnosti zbog kojih mu je to pravo priznato i kad se stan koristi na način kojim se stanu nanosi šteta.

Odluku o prestanku prava korišćenja stana razvedenog bračnog druga koji nije vlasnik stana donosi nadležni sud u vanparničnom postupku.

Član 66

Ako razvedeni bračni drugovi ne postignu sporazum o načinu i obimu korišćenja stana koji je njihova zajednička imovina, o tome rješava u vanparničnom postupku nadležni sud na čijem je području stan, na zahtjev jednog od bračnih drugova.

Nadležni sud može priznati pravo isključivog korišćenja stana koji je zajednička imovina razvedenih bračnih drugova vodeći računa o razlozima pravičnosti, razvedenom bračnom drugu kome su zajednička maloljetna djeca povjerena na njegu i vaspitanje, ako je stan nedjeljiv u pogledu korišćenja.

Nadležni sud može na zahtjev razvedenog bračnog druga izmijeniti odluku donijetu na osnovu prethodnog stava ako je razvedeni bračni drug kome je priznato pravo isključivog korišćenja stana zaključio novi brak ili zasnovao vanbračnu zajednicu, ako se izmijeni odluka o smještaju i vaspitanju djece ili ako se promijene druge okolnosti od uticaja na korišćenje stana.

Razvedeni bračni drug kome je priznato pravo isključivog korišćenja stana koji je zajednička imovina dužan je, dok koristi stan, da snosi sve obaveze korišćenja i tekućeg održavanja stana i da plaća zakupninu u visini stanarine drugom razvedenom bračnom drugu, srazmjerno veličini njegovog suvlasničkog dijela.

Član 67

U slučaju spora između suvlasnika u pogledu korišćenja fizički nedjeljivog stana, nadležni sud će u postupku za razvrgnuće imovinske zajednice ili u postupku za uređenje odnosa između suvlasnika priznati pravo korišćenja stana suvlasniku koji stanuje u tom stanu, a nema u svojini drugi stan u istom mjestu ako je zahtjev podnio do zaključenja prvostepenog postupka.

Ako suvlasnik iz prethodnog stava ima u svojini drugi odgovarajući useljiv stan u istom mjestu, nadležni sud može priznati pravo korišćenja stana suvlasniku koji nema stan u svojini.

U ostalim slučajevima nadležni sud će odlučiti o pravima korišćenja stana prema srazmjeri suvlasništva, vodeći računa o svim okolnostima od značaja za rješenje spora i razlozima pravičnosti. Suvlasnik kome je priznato pravo korišćenja stana dužan je da plaća zakupninu u visini stanarine ostalim suvlasnicima, u srazmjeri njihovih suvlasničkih dijelova.

Spor o plaćanju zakupnine iz prethodnog stava rješava nadležni sud.

VIII - KAZNE NE ODREDBE

Član 68

Kaznom zatvora do 60 dana ili novčanom kaznom do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj pojedinac:

- 1) koji prodaje odnosno kupuje ili na drugi način suprotno odredbama ovog zakona, prenosi odnosno stiče stanarsko pravo ili učestvuje odnosno omogućuje takvo prenošenje i sticanje stanarskog prava (član 10. stav 3. i član 29. stav 7);
- 2) koji, suprotno odredbama ovog zakona, istovremeno koristi više od jednog stana ili dijela stana, odnosno o tome ne obavijesti stambeni organ (član 11. stav 3. član 12. stav 1. i član 13);
- 3) koji se nezakonito useli u stan ili se useli u zajedničke prostorije u zgradi (član 27. stav 1);
- 4) koji se useli u stan koji koristi nosilac stanarskog prava bez njegove dozvole (član 28. stav 1).

Član 69

Novčanom kaznom od 5.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj pojedinac:

- 1) koji izvrši zamjenu stana ako se na osnovu rješenja nadležnog organa mora rušiti zgrada ili dio zgrade u kojoj je stan ili ako je takav stan u zgradi za koju je podnesen zahtjev za eksproprijaciju (član 29. stav 2);
- 2) koji ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova odnosno održavanje drugog stana u zgradi (član 32. stav 3);
- 3) koji, suprotno propisima skupštine opštine koristi stan ili dio stana za poslovne svrhe odnosno izdaje u zakup u poslovne svrhe ili pretvara stan u poslovne prostorije (član 34);
- 4) koji, bez prethodne saglasnosti davaoca stana na korišćenje, izvrši bitnije promjene u stanu (član 36. stav 1);
- 5) koji ne dozvoli da se u stanu obave radovi koji su potrebni da bi se kvarovi popravili (član 36. stav 2);
- 6) koji ne dozvoli ovlašćenom predstavniku stambenog organa kao i davaocu stana na korišćenje odnosno ovlašćenom predstavniku zajednice u stambenoj oblasti povremeni pregled stana (član 39);
- 7) koji izdaje dio stana ili cijeli stan podstanaru suprotno odredbama ovog zakona i propisa skupštine opštine (član 51. st. 1. i 3);
- 8) koji ugovori ili naplati od podstanara naknadu veću od one koju je propisala skupština opštine (član 51. stav 2);
- 9) koji ugovori ili naplati zakupninu veću od one koju je propisala skupština opštine (član 57);
- 10) koji uspostavlja sustanarske odnose (član 65. st. 3. i 4);
- 11) koji ne dozvoli vršenje prepravki u cilju pregrađivanja sustanarskih dijelova stana (član 66. stav 2);
- 12) koji da saglasnost za zamjenu stana sustanaru, ako se protivi drugi sustanar (član 71. stav 2).

Član 70

Novčanom kaznom od 50.000 do 500.000 dinara kazniće se za prekršaj davalac društvenog stana na korišćenje:

- 1) koji učestvuje ili omogućuje prenošenje odnosno sticanje stanarskog prava suprotno odredbama ovog zakona (član 10. stav 3. i član 29. stav 7);
- 2) koji, suprotno propisima skupštine opštine, koristi stan ili dio stana u poslovne svrhe odnosno izdaje u zakup u poslovne svrhe ili pretvara stan u poslovne prostorije (član 34);
- 3) koji uspostavlja sustanarske odnose (član 65. st. 3. i 4);

4) koji da saglasnost za zamjenu stana sustanaru, ako se protivi drugi sustanar (član 71. stav 2).

Za prekršaje iz ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 5.000 do 50.000 dinara i odgovorno lice kod davaoca društvenog stana na korišćenje.

IX - PRELAZNE ODREDBE

a) Sustanarski odnosi

Član 71

Postojeći sustanarski odnosi koji su zasnovani na zakonu ostaju na snazi.

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

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

Novi sustanarski odnosi ne mogu se zasnivati ni u useljenim stanovima.

Ne smatraju se zasnivanjem novih sustanarskih odnosa slučajevi iz člana 67. stav 7. i člana 71. stav 1. ovog zakona.

Ugovori o sustanarskim odnosima koji se zaključe suprotno odredbama ovog zakona nemaju nikakvo pravno dejstvo.

Član 72

Davalac stana na korišćenje u kojemu postoje sustanarski odnosi može u skladu sa građevinskim propisima vršiti prepravke u stanu u cilju izdvajanja (pregrađivanja) sustanarskih dijelova stana.

Vršenju prepravki u stanu korisnici stana se ne mogu protiviti, ako se tim prepravkama ne pogoršavaju uslovi njihovog stanovanja, a ne mogu se protiviti ni korisnici ostalih stanova u zgradi.

Član 73

Ako prestane jedan sustanarski odnos ispražnjeni dio stana ne može se dati na korišćenje novom sustanaru.

Kad prestane sustanarski odnos preostali sustanari se proširuju u ispražnjeni dio stana.

Kad prestane jedan sustanarski odnos, a u stanu ostane jedan sustanar kojemu cijeli stan nije potreban, davalac stana na korišćenje može tražiti od stambenog organa njegovo iseljenje ako mu obezbijedi odgovarajući stan koji odgovara dijelu stana koji je koristio kao sustanar.

U skladu sa propisima skupštine opštine utvrđuje se, u slučaju spora između davaoca stana na korišćenje i preostalog sustanara u primjeni prethodnog stava, da li je stan potreban preostalom sustanaru i da li ponuđeni stan odgovara dijelu stana koji koristi kao sustanar odnosno da li odgovara potrebama preostalih sustanara.

Kad prestane jedan sustanarski odnos, a u stanu ostanu dva ili više sustanara, davalac stana na korišćenje odlučuje kako će se među njima podijeliti ispražnjeni dio stana vodeći računa o stambenim potrebama pojedinih sustanara, ako se oni nisu sporazumjeli.

Ako je jedan od sustanara u slučaju iz prethodnog stava vlasnik stana, u ispražnjeni dio stana proširuje se vlasnik stana.

Vlasnik stana od prije 1. januara 1959. godine odnosno njegov nasljednik ima pravo da se useli u prostorije koje su ostale neuseljene iseljenjem jednog ili više sustanara.

Član 74

Davalac stana na korišćenje može dati otkaz ugovora o korišćenju stana svim sustanarima, ako im obezbijedi odgovarajuće stanove koji odgovaraju dijelovima stana koji koriste u stanu.

Član 75

Sustanar može tražiti od stambenog organa useljenje u dio stana koji koristi drugi sustanar ako tom sustanaru ponudi stan koji odgovara njegovim potrebama.

Član 76

Sustanar plaća stanarinu prema stambenoj površini koju odvojeno koristi.

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

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

Stanarina koju plaća sustanar utvrđuje se ugovorom o korišćenju stana, u skladu sa propisom skupštine opštine.

Član 77

Sustanar može da izvrši sa drugim licem zamjenu stambenih prostorija koje koristi shodno odredbama čl. 29, 30. i 31. ovog zakona.

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

Član 78

Sustanar ne može bez pristanka drugih sustanara izdavati stambeni prostor podstanarima, odnosno ne može u taj dio stana uzeti drugo lice osim svog bračnog druga, bračnog druga člana porodičnog domaćinstva i lica koja je dužan izdržavati po zakonu.

Sustanar može bez pristanka drugih sustanara primiti u svoj dio stana lice koje mu je neophodno zbog pružanja njege na koje se shodno primjenjuju odredbe st. 3. i 4. člana 51. ovog zakona.

Ako sustanar primi u svoj dio stana podstanara ili drugo lice protivno odredbama prethodnih stavova, drugi sustanar može u roku od 30 dana od saznanja za takvo useljenje zahtijevati od stambenog organa njegovo iseljenje.

Član 79

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

b) Ostale prelazne odredbe

Član 80

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

- 1) ako dio stana koristi samo ili s jednim ili više članova svog domaćinstva na osnovu akta stambenog organa, ili
- 2) ako je dio stana počelo koristiti prije 14. jula 1954. godine, ili
- 3) ako naknadu za korišćenje dijela stana plaća neposredno kućnom savjetu, zajednici stanovanja odnosno vlasniku stana koji ne stanuje u istom stanu.

Odredbe prethodnog stava ne primjenjuju se ako je podstanar koristio stambenu prostoriju sa namještajem nosioca stanarskog prava.

Naknada koju lice iz stava 1. ovog člana plaća za korišćenje stambenog prostora utvrđuje se shodno članu 70. ovog zakona.

Član 81

Ako je pokrenut postupak pred stambenim organom po odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 11/66 i 32/68) do dana stupanja na snagu ovog zakona, a do toga dana nije

doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje prije toga bilo poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu, postupak će se nastaviti po odredbama ovog zakona.

Ako je protiv rješenja donesenog po odredbama Zakona o stambenim odnosima izjavljena žalba poslije dana stupanja na snagu ovog zakona ili je protiv takvog rješenja izjavljena žalba prije stupanja na snagu ovog zakona, ali do njegovog stupanja na snagu nije doneseno rješenje po žalbi, rješenje po žalbi će se donijeti po odredbama Zakona o stambenim odnosima.

Ako u slučaju iz prethodnog stava rješenje bude poništeno i predmet vraćen prvostepenom organu poslije stupanja na snagu ovog zakona, postupak će se nastaviti po odredbama ovog zakona.

Član 82

Ugovor nosioca stanarskog prava o korištenju stana se ne može raskinuti prema ovom zakonu ukoliko je do okolnosti koje predstavljaju osnov za ovo raskidanje došlo u periodu kada je nosilac stanarskog prava bio odsutan iz stana sa statusom izbeglice ili raseljenog lica u skladu sa Aneksom VII Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini.

Sve obavezujuće sudske odluke koje proističu iz postupaka iz paragrafa 1. ovog člana, koje za rezultat imaju raskidanje ugovora nosioca stanarskog prava o korištenju stana u periodu između 30. aprila 1991. godine i dana stupanja na snagu ovog člana, su ništavne.

Postupci za raskidanje ugovora o korištenju stana iz razloga utvrđenih zakonom, koji su pokrenuti pre stupanja na snagu ovog zakona i za koje pre dana stupanja na snagu ovog člana nije donesena nikakva obavezujuća odluka, se suspenduju.

Ponovno uvođenje u posed nosioca stanarskog prava iz paragrafa 2. ovog člana se izvršava u skladu sa Zakonom o prestanku primene Zakona o korištenju napuštene imovine ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 38/98).

Član 83

Postojeći ugovori o korištenju stana zakonito zaključeni i postojeći podstanarski odnosi punovažno zasnovani do dana stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 13/74) ostaju na snazi.

Na prava i obaveze koje proizilaze iz postojećih ugovora i odnosa iz prethodnog stava primjenjuju se odredbe ovog zakona i propisa skupštine opštine odnosno društvenih dogovora kao i samoupravnih sporazuma, odnosno opštih akata davalaca stana na korištenje, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 84

Skupština Saveza samoupravnih interesnih zajednica stanovanja i komunalnih delatnosti Bosne i Hercegovine izvršiće pripreme i pokrenuti postupak za zaključivanje društvenog dogovora iz člana 16. ovog zakona u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 34/83).

Učesnici društvenih dogovora iz člana 16. ovog zakona provešće postupak društvenog dogovaranja u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 34/83).

X - ZAVRŠNE ODREDBE

Član 85

Danom stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 13/74) prestaje da važi odredba člana 1. tačke 17. Zakona o važenju određenih odredaba saveznih zakona iz oblasti državne uprave i pravosuđa ("Službeni list SRBiH", broj 37/71, 36/72, 10/73 i 39/73).

Član 86

Danom stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 13/74) prestaju da važe odredbe čl. 10. i 12. Zakona o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65 i 57/65).

Ugovori o korišćenju stana zaključeni u skladu sa odredbama čl. 10. i 12. Zakona o svojini na dijelovima zgrada, do dana stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", broj 13/74) ostaju na snazi.

Član 87

Odredbe člana 14. i člana 30. stav 7. ovog zakona primjenjivaće se od 1. novembra 1984. godine.

Samostalni član Zakon o izmenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima

("Sl. glasnik RS", br. 19/1993 i 22/1993 - ispr.)

Član 9

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od na objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".

Samostalni član Zakon o izmenama i dopunama Zakona o stambenim odnosima

("Sl. glasnik RS", br. 12/1999)

Član 4

Ovaj zakon stupa na snagu 13. aprila 1999. godine.