

ZAKON O PRIVATIZACIJI DRŽAVNIH STANOVA

Zakon Br. 01-1000/11 od 21. jun 2011. god.

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

- (1) Ovim zakonom uređuje se privatizacija stanova u državnoj svojini.
- (2) Privatizacija se vrši otkupom stanova u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 2.

Održavanje stambenih zgrada i stanova uređuje se posebnim zakonom.

Član 3.

(1) Stambenom zgradom smatra se zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena ili se koristi za stanovanje.

(2) Stanom, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih i podobnih za stanovanje, sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

(3) Pod pomoćnim prostorijama iz stava 2. ovog člana podrazumijevaju se prostorije koje su dodijeljene uz stan, osim garaža.

Član 4.

Zajedničkim dijelovima stambene zgrade smatraju se, u smislu ovog zakona, dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasada, podrum, tavan, hodnici, svjetlarnici, praonice i sušionice, prostorije za smeće, prostorije za kućni savjet i kućepazitelja, električna, gromobranska, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, gasne i toplovodne instalacije i televizijske antene.

Član 5.

(1) Nosiocem stanarskog prava smatra se lice koje je to pravo steklo prema odredbama Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, br. 13/74, 23/76, 34/83, 12/87, 36/89, 14/84 – Prečišćeni tekst i „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/93, 22/93, 12/99 i 31/99).

(2) Članovima porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava smatraju se:

- a) bračni drug,
- b) djeca (rođena u braku ili van braka, usvojena, pastorčad),
- v) bračni drugovi djece,
- g) roditelji bračnih drugova (otac, majka, očuh, maćeha, usvojilac),
- d) braća i sestre,
- đ) unučad bez roditelja,
- e) lica koja nosilac stanarskog prava je dužan po zakonu da izdržava ili su ta lica dužna po zakonu da izdržavaju nosioca stanarskog prava, a koja zajedno s njim trajno žive i stanuju i
- ž) lica koja sa nosiocem stanarskog prava žive u ekonomskoj zajednici u istom stanu više od deset godina ili više od pet godina ako su se uselila u stan na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju nosioca stanarskog prava.

Član 6.

Stambene zgrade i stanovi koriste se za stanovanje po osnovu prava svojine i po osnovu zakupa, u skladu sa njihovom namjenom i pravilima kućnog reda.

Član 7.

(1) Sporove nastale u primjeni ovog zakona rješava sud, osim ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Postupak u sporovima iz stava 1. ovog člana je hitan, a sud je ovlašćen da donosi privremene mjere u skladu sa zakonom koji reguliše izvršni postupak.

Član 8.

Stanovima u državnoj svojini smatraju se stanovi na kojima je pravo svojine zakonom preneseno na ministarstvo nadležno za stambene poslove, kao i stanovi koje su kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli Republika, grad, opština, preduzeća i druga pravna lica sredstvima u društvenoj, odnosno državnoj svojini.

II OTKUP STANOVA

Član 9.

- (1) Otkupiti se može stan u državnoj svojini na kojem postoji stanarsko pravo.
- (2) Stan u državnoj svojini na kojem je sporno stanarsko pravo ne može se otkupiti do pravosnažnog okončanja spora.
- (3) Stan koji je nabavljen za stambeno zbrinjavanje socijalnih kategorija građana ne može se otkupiti.
- (4) Stan nabavljen za stambeno zbrinjavanje porodica poginulih boraca i ratnih vojnih invalida ne smatra se stanom za zbrinjavanje socijalnih kategorija građana.
- (5) Ugovor o otkupu stana iz st. 2. i 3. ovog člana ništav je.

1. Pravo na otkup stana

Član 10.

- (1) Pravo na otkup stana ima nosilac stanarskog prava.
- (2) Ako stanarsko pravo imaju braćni drugovi, pravo na otkup stana imaju zajednički, a jedan od njih uz saglasnost drugog.
- (3) Stan mogu otkupiti i članovi porodičnog domaćinstva, uz saglasnost nosioca stanarskog prava iz st. 1. ili 2. ovog člana.

Član 11.

Suvlasnik idealnog dijela stana u susvojini ima pravo da neotkupljeni dio stana otkupi pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Član 12.

- (1) Sustanar ima pravo da otkupi stan u dijelu na kojem ima stanarsko pravo, ako se sustanari drugačije ne dogovore.
- (2) Ako jedan ili više sustanara ne podnesu zahtjev za otkup svog dijela stana u roku propisanom ovim zakonom, taj dio stana imaju pravo otkupiti ostali sustanari.
- (3) Ako sustanari ne postignu sporazum o otkupu preostalog sustanarskog dijela stana, o tome odlučuje sud u vanpamičnom postupku, vodeći računa o stambenim potrebama i drugim razlozima.

Član 13.

- (1) Otkup stana u državnoj svojini daje Republika, grad, opština, preduzeće, ustanova ili drugo pravno lice koje je stan kao investitor izgradilo ili po drugom osnovu steklo (u daljem tekstu: prodavac).
- (2) Prodavac je dužan da licu koje ima pravo na otkup stana (u daljem tekstu: kupac), na njegov zahtjev u pisanoj formi, omogući otkup stana koji koristi, pod uslovima propisanim ovim zakonom.
- (3) Ako se ugovor o otkupu stana ne zaključi u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, kupac može da podnese prijedlog sudu da u vanpamičnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.

Član 14.

- (1) Nosilac stanarskog prava ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva mogu otkupiti samo jedan stan na teritoriji Republike Srpske ili Federacije BiH, uključujući Brčko Distrikt.
- (2) Ugovor zaključen suprotno odredbi iz stava 1. ovog člana ništav je.

Član 15.

Stanove nepoznatog prodavca, kao i stanove preduzeća, ustanova i drugih pravnih lica koja imaju sjedište van teritorije Republike Srpske, daje u otkup grad, odnosno opština na čijem se području stan nalazi.

Član 16.

(1) Neotkupljene stanove iz stambenog fonda organa ili organizacija bivše SFRJ i njenih republika, kao i stanove bivše JNA i SSNO, te stanove ili dijelove stanova koje su do 29. jula 2001. godine nabavili organi ili organizacije Republike Srpske koji su prestali da postoje, Vlada Republike Srpske (u daljem tekstu: Vlada) daje u otkup.

(2) Stanove nabavljene za stambeno zbrinjavanje porodica poginulih boraca, ratnih vojnih invalida i boraca daje u otkup Vlada, na prijedlog resornog ministarstva ili opštine, odnosno grada na koju Vlada prenese pravo raspolaganja i korišćenja.

2. Ugovor o otkupu

Član 17.

(1) O otkupu stana zaključuje se ugovor koji sadrži:

- a) ugovorne strane,
- b) vrijeme i mjesto zaključivanja ugovora,
- v) podatke o stanu koji je predmet ugovora,
- g) cijenu,
- d) izjavu prodavca da pristaje na uknjižbu i
- đ) izjavu kupca da prihvata hipoteku, uslove, način i rokove izvršenja ugovora.

(2) Ugovor o otkupu stana zaključuje se u pisanoj formi, a potpisi ugovornih strana ovjeravaju se kod suda nadležnog za ovjeru potpisa, nakon izvršene provjere zakonitog utvrđivanja otkupne cijene stana.

(3) Kontrolu zakonitog utvrđivanja otkupne cijene stana vrši, u roku od 30 dana od dana prijema ugovora, grad, odnosno opština putem organa, odnosno organizacije koju ona odredi.

(4) Ako grad, odnosno opština ili organizacija koju ona odredi ne izvrši provjeru zakonitog utvrđivanja otkupne cijene stana u roku iz stava 3. ovog člana, smatraće se da je otkupna cijena pravilno utvrđena.

Član 18.

(1) Sud koji vrši ovjeru potpisa na ugovoru o otkupu stana dužan je primjerak ovjerenog ugovora, zajedno sa ispravama na osnovu kojih je zaključen, dostaviti pravobraniocu i Fondu stanovanja Republike Srpske (u daljem tekstu: Fond).

(2) Pravobranilac dužan je da podnese tužbu nadležnom sudu radi poništenja ugovora koji je zaključen suprotno odredbama ovog zakona.

Član 19.

(1) Ugovor o otkupu stana je pravni osnov za sticanje prava svojine na stanu kao posebnom dijelu zgrade, prava zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i prava korišćenja na pripadajućem zemljištu, pod uslovima i na način određen zakonom.

(2) Prava iz stava 1. ovog člana stiču se upisom u javnu evidenciju, odnosno polaganjem ugovora kod organa uprave nadležnog za poslove katastra i upisom u knjigu o položenim ugovorima.

Član 20.

(1) Kupcu prestaje stanarsko pravo na stanu u kojem stanuje danom sticanja prava svojine na stanu.

(2) U slučaju poništenja ili raskida ugovora, dotadašnji kupac nastavlja da koristi stan kao zakupac.

3. Otkupna cijena

Član 21.

Otkupna cijena stana utvrđuje se ugovorom u zavisnosti od:

- a) vrijednosti stana utvrđene prema odredbama ovog zakona,

- b) položajne pogodnosti stana,
- v) amortizacije stana,
- g) visine uloženi sredstava u stan i
- d) popusta koji se priznaju kupcu.

Član 22.

(1) Vrijednost stana, u smislu ovog zakona, utvrđuje se množenjem korisne stambene površine stana sa iznosom od 400 KM, a za stanove čija je izgradnja završena poslije 1. januara 1995. godine sa iznosom od 800 KM.

(2) Vrijednost stana za stanove iz tačke 2. Odluke Vlade o odobravanju otkupa državnih stanova prijašnjeg Ministarstva odbrane Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 109/07) utvrđuje se množenjem korisne stambene površine stana sa iznosom od 800 KM.

(3) Vrijednost stana iz člana 16. stav 2. ovog zakona utvrđuje se množenjem korisne stambene površine stana sa iznosom od 400 KM.

(4) Vrijednost stana iz stava 1. ovog člana sadrži i pripadajuće troškove pripreme i uređenja građevinskog zemljišta.

(5) Vrijednost stana nabavljenog poslije 29. jula 2001. godine je ugovorena cijena po kojoj je taj stan nabavljen i plaćen, a vrijednost stana nabavljenog na osnovu ugovora o zajedničkom ulaganju predstavlja iznos državnih sredstava uloženi u nabavku tog stana.

Član 23.

(1) Vrijednost stana množi se koeficijentom položajne pogodnosti stana prema utvrđenoj stambenoj zoni u odluci o građevinskom zemljištu grada, odnosno opštine na čijem se području stan nalazi.

(2) Koeficijent položajne pogodnosti iznosi:

- a) stambena zona K = 1,00,
- b) stambena zona K = 0,90,
- v) stambena zona K = 0,80,
- g) stambena zona K = 0,75,
- d) stambena zona K = 0,73 i
- d) stambena zona K = 0,70.

Član 24.

(1) Vrijednost stana umanjuje se po osnovu amortizacije po stopi od 1% godišnje, a najviše do 60%.

(2) Stopa amortizacije za montažne objekte sa drvenom konstrukcijom iznosi 2% godišnje, a najviše do 60%.

Član 25.

(1) Na zahtjev kupca vrijednost stana umanjuje se srazmjerno sredstvima koja je uložio u stan:

- a) kao lično učešće za sticanje stanarskog prava,
- b) za koja mu je umanjena naknada za eksproprisane nepokretnosti radi sticanja stanarskog prava i
- v) kojima je nosilac stanarskog prava otklonio direktnu ratnu štetu.

(2) Visina uloženi sredstava iz stava 1. tačka v) ovog člana priznaje se kupcu najviše do 30% vrijednosti stana iz člana 22. ovog zakona, a prema obračunu sudskog vještaka građevinske struke.

Član 26.

(1) Kupcu se priznaje lični popust u visini od 1% za svaku navršenu godinu radnog staža lica koje otkupljuje stan i njegovog bračnog druga, a najviše do 60%.

(2) Popust iz stava 1. ovog člana računa se kupcu i na ime doprinosa za stambenu izgradnju umrlog bračnog druga, ako kupac nije zaključio novi brak.

Član 27.

(1) Ako kupac ili član njegovog porodičnog domaćinstva ima status ratnog vojnog invalida od III do H kategorije, u skladu sa propisima o pravima boraca, vojnih invalida i porodica poginulih boraca Republike Srpske, ima pravo na dodatno umanjene otkupne cijene stana, i to:

- a) ratni vojni invalidi III kategorije 40%,
- b) ratni vojni invalidi IV kategorije 35%,
- v) ratni vojni invalidi V kategorije 30%,
- g) ratni vojni invalidi VI kategorije 25%,
- d) ratni vojni invalidi VII kategorije 20%,
- đ) ratni vojni invalidi VIII kategorije 15%,
- e) ratni vojni invalidi IX kategorije 10% i
- ž) ratni vojni invalidi H kategorije 5%.

(2) Pravo na dodatno umanjene otkupne cijene stana imaju i civilne žrtve rata koje su taj status stekle prema propisima Republike Srpske, i to:

- a) I grupe 30%,
- b) II grupe 25%,
- v) III grupe 20%,
- g) IV grupe 15%,
- d) V grupe 10% i
- đ) VI grupe 5%.

(3) Pravo na popust iz stava 1. ovog člana, i to u visini od 40%, imaju i ostala invalidna lica koja su taj status stekla prema propisima Republike Srpske, kod kojih zbog fizičkih ili psihičkih nedostataka postoji potpuna nesposobnost za rad.

Član 28.

(1) Ako je kupac stana borac od I do V kategorije, u skladu sa propisima o pravima boraca, vojnih invalida i porodica poginulih boraca Republike Srpske, ima pravo na dodatno umanjene otkupne cijene stana od 1%, borac VI ili VII kategorije 0,75% za svaki mjesec angažovanja, a lice koje otkupljuje stan koje je bilo raspoređeno na radnu obavezu ili je u toku rasporeda otišlo na porodiljsko odsustvo 0,5% za svaki mjesec angažovanja.

(2) Borci NOR-a imaju pravo na dodatno umanjene otkupne cijene stana u visini utvrđenoj za borce od I do V kategorije iz stava 1. ovog člana.

(3) Pravo na dodatno umanjene otkupne cijene stana od 0,5% za svaki mjesec angažovanja imaju ostali borci utvrđeni u članu 2. stav 4. Zakona o pravima boraca, vojnih invalida i porodica poginulih boraca („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 55/07 – Prečišćeni tekst, 59/08 i 118/09).

(4) Popusti iz st. 1, 2. i 3. ovog člana priznaju se kupcu stana i po osnovu angažovanja članova njegovog porodičnog domaćinstva, uključujući i člana koji je u međuvremenu umro.

Član 29.

(1) U slučaju da je kupac ili član njegovog porodičnog domaćinstva kao nosilac stanarskog prava napustio stan u periodu između 30. aprila 1991. godine i 19. decembra 1998. godine i naknadno ostvario povrat svog stana sudskim putem ili u upravnom postupku pred nadležnim organom uprave u skladu sa Zakonom o prestanku primjene Zakona o korišćenju napuštene imovine u Republici Srpskoj („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 38/98, 12/99, 31/99 i 38/99), kao i izvršenjem odluke Komisije za imovinske zahtjeve raseljenih lica i izbjeglica, ima pravo na umanjene otkupne cijene stana od 75%.

(2) Nosilac stanarskog prava iz stava 1. ovog člana ima pravo da podnese pismeni zahtjev o otkupu stana u skladu sa članom 17. ovog zakona, nakon što predoči dokaz da su on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, u skladu sa Zakonom o stambenim odnosima, napustili svaki smještaj u kojem su privremeno boravili kao zakoniti ili nezakoniti korisnici.

(3) Kao dokaz iz stava 2. ovog člana, nosilac stanarskog prava dostavlja potpisani zapisnik nadležnog organa uprave, kojim se dokazuje:

- a) da je on, odnosno da su oni napustili smještaj,
- b) da je izvršena primopredaja ključeva,
- v) da su napuštene prostorije zapečaćene, odnosno da je predratni nosilac stanarskog prava uveden u posjed napuštenih prostorija ili

g) da se u skladu sa zakonom sadašnji smještaj ne mora isprazniti.

(4) Nadležni organ uprave dužan je da po službenoj dužnosti pribavi dokaze iz stava 3. ovog člana za nosioca stanarskog prava.

(5) Ukoliko zapisnik iz stava 3. ovog člana nije dostupan ili se u skladu sa zakonom sadašnji smještaj ne mora isprazniti, kao dokaz iz st. 2. i 3. ovog člana dostavlja se dokumentacija propisana Uputstvom o proveri zakonitosti ugovora o korišćenju stanova zaključenih i obnovljenih poslije 1. aprila 1992. godine i postupku utvrđivanja prava na obnovu ugovora o korišćenju stana („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 11/02).

(6) Navedeni dokazi se moraju priložiti uz ugovor o otkupu stana, a dokaz je sastavni dio kupoprodajnog ugovora i ugovor se bez njega ne može zaključiti.

Član 30.

Zbir svih popusta koji se priznaju kupcu koji otkupljuje stan ne može biti veći od 75%.

Član 31.

(1) Otkupnu cijenu stana ne plaća lice koje ima pravo na otkup stana, a ima utvrđen status porodice poginulog borca ili je ratni vojni invalid I ili II kategorije, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva, kao i maloljetno dijete čija su oba roditelja ubijena, poginula, umrla ili nestala kao civilne žrtve rata, a koji su taj status stekli na osnovu propisa Republike Srpske.

(2) Otkupnu cijenu stana ne plaćaju lica koja imaju status najtežih civilnih invalida u kolicima i slijepa lica.

Član 32.

(1) Otkup stana može se, prema izboru kupca, ugovoriti isplatom otkupne cijene odjednom ili u mjesečnim ratama.

(2) Rok otplate u mjesečnim ratama ne može biti duži od 20 godina.

Član 33.

Kupcu se priznaje popust na utvrđenu otkupnu cijenu stana u iznosu od:

a) 30% kada je uplata cijene ugovorena odjednom i

b) 1% za svaku godinu ranije otplate od maksimalno propisanog roka kada je ugovoren otkup stana u mjesečnim ratama.

Član 34.

Otkup stana kupac može vršiti sredstvima svoje stare devizne štednje ili stare devizne štednje njegovog bračnog druga koja je položena kod poslovnih banaka Republike Srpske ili obveznicama Republike Srpske koje se isplaćuju kao naknada za nematerijalnu štetu nastalu u periodu ratnih dejstava od 20. maja 1992. godine do 19. juna 1996. godine, a najviše do 60% utvrđene otkupne cijene stana.

Član 35.

Na otkup stana po odredbama ovog zakona ne plaća se porez na promet nepokretnosti i prava.

4. Sredstva ostvarena otkupom

Član 36.

Sredstva koja se ostvare otkupom stanova uplaćuju se na račun Fonda.

Član 37.

Sredstva ostvarena otkupom stanova ne mogu se koristiti za davanje kredita za otkup stanova po odredbama ovog zakona.

III KORIŠĆENJE NEOTKUPLJENIH STANOVA

Član 38.

Ukoliko se ugovor o otkupu stana ne zaključi do 30. juna 2015. godine ili u roku od godinu dana, računajući od dana okončanja spora iz člana 9. stav 2. ovog zakona, zavisno od toga koji je

datum kasniji, pravno lice iz člana 13. stav 1. ovog zakona (u daljem tekstu: zakupodavac) i nosilac stanarskog prava (u daljem tekstu: zakupac) dužni su da u narednih 60 dana zaključe ugovor o zakupu stana na neodređeno vrijeme, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Član 39.

- (1) Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pisanoj formi i sadrži:
- a) ugovorne strane,
 - b) vrijeme i mjesto zaključivanja ugovora,
 - v) podatke o stanu koji je predmet zakupa,
 - g) prava i obaveze ugovornih strana o korišćenju i održavanju stana,
 - d) odredbe o korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stambene zgrade i zemljišta koje pripada zgradi,
 - đ) visinu zakupnine,
 - e) način i rokove plaćanja i
 - ž) uslove i rokove za otkaz ugovora.

(2) Ako se ne zaključi ugovor o zakupu stana, lica iz člana 38. ovog zakona mogu podnijeti prijedlog sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana.

(3) Primjerak ugovora iz stava 1. ovog člana, odnosno rješenja iz stava 2. ovog člana dostavlja se Fondu.

Član 40.

- (1) Visinu zakupnine određuje grad, odnosno opština za stanove na svom području.
- (2) Visina zakupnine iz stava 1. ovog člana ne može biti manja od 1,5% niti veća od 2,5% godišnje u odnosu na vrijednost stana utvrđenu u skladu sa odredbama čl. 22, 23. i 24. ovog zakona.
- (3) Zakupnina se uplaćuje na račun Fonda iz člana 36. ovog zakona.
- (4) Troškove tekućeg održavanja stana kao posebnog dijela zgrade i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade plaća zakupac pod uslovima propisanim posebnim zakonom.

Član 41.

Pri korišćenju stana zakupac i članovi njegovog porodičnog domaćinstva dužni su da postupaju sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 42.

- (1) Ugovor o zakupu prestaje:
- a) sporazumnim raskidom,
 - b) otkazom,
 - v) danom pravosnažnosti rješenja nadležnog organa o rušenju zgrade, odnosno dijela zgrade i
 - g) smrću zakupca, ako nema članova porodičnog domaćinstva.
- (2) Ugovor o zakupu stana ne prestaje promjenom zakupodavca.

Član 43.

- Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:
- a) ako zakupac bez saglasnosti zakupodavca koristi cijeli stan za obavljanje poslovne djelatnosti ili izdaje stan u podzakup,
 - b) ako zakupac, bez opravdanih razloga, ne plati zakupninu za najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca u toku godine,
 - v) ako se nanosi šteta stanu, zajedničkim prostorijama, instalacijama ili uređajima u stambenoj zgradi,
 - g) ako se stan koristi na način kojim se korisnici ostalih stanova ometaju u mirnom korišćenju stana i
 - d) ako zakupac, bez odobrenja zakupodavca, izvodi radove građenja u stanu za koje je potrebno odobrenje.

Član 44.

- (1) Zakupodavac podnosi nadležnom sudu tužbu sa zahtjevom za raskid zaključenog ugovora o zakupu stana u skladu sa članom 43. ovog zakona.
- (2) Od dana pravosnažnosti presude zaključeni ugovor smatra se raskinutim.

Član 45.

Zakupac daje otkaz ugovora o zakupu stana u pismenoj formi, najmanje 30 dana prije nego što namjerava da se iseli iz stana.

Član 46.

- (1) U slučaju smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stana, zakup se nastavlja sa njegovim bračnim drugom, a ako ovoga nema, sa članovima njegovog porodičnog domaćinstva koji će između sebe sporazumno odrediti ko će od njih zaključiti ugovor o zakupu stana sa zakupodavcem.
- (2) Ako članovi porodičnog domaćinstva ne postignu sporazum, sud će u vanparničnom postupku, na njihov ili zahtjev zakupodavca, odrediti koji će član porodičnog domaćinstva zaključiti ugovor o zakupu stana.
- (3) Ako zakupodavac smatra da nijedno od lica koja su ostala u stanu poslije smrti, odnosno iseljenja zakupca, nema pravo iz stava 1. ovog člana, može po isteku roka od tri mjeseca tužbom tražiti predaju ispražnjenog stana.
- (4) Ako zakupodavac odbije da zaključi ugovor o zakupu stana, zainteresovano lice može podnijeti prijedlog sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana.

Član 47.

U slučaju razvoda braka, ako se bračni drugovi ne sporazumiju ko će nastaviti sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, na prijedlog jednog od njih sud u vanparničnom postupku određuje bračnog druga koji će nastaviti da koristi stan kao zakupac, vodeći računa o njihovim stambenim potrebama, materijalnom i zdravstvenom stanju, zaštiti i potrebama maloljetne djece i drugim okolnostima.

Član 48.

- (1) Bez dozvole zakupca niko se ne može useliti u stan koji zakupac koristi.
- (2) Zakupac može iz opravdanih razloga od svakog člana porodičnog domaćinstva, osim maloljetne djece, bračnog druga, kao i lica koja je po zakonu dužan da izdržava, tražiti iseljenje iz stana, ostavljajući mu za iseljenje primjeren rok.
- (3) Ako se lice iz stava 2. ovog člana ne iseli u ostavljenom roku, zakupac može tužbom putem suda tražiti njegovo iseljenje.

Član 49.

- (1) Zakupac stana koji je to pravo stekao po odredbama ovog zakona, kao i zakupac stana čija je izgradnja započela do dana početka primjene ovog zakona može otkupiti taj stan kada to pravo stekne po odredbama ovog zakona.
- (2) Stan u državnoj svojini koji se koristi po osnovu zakupa, a koji je nabavljen poslije 29. jula 2001. godine, ili je njegova izgradnja počela do kraja roka iz člana 38. ovog zakona, može se otkupiti po odredbama ovog zakona samo ako vlasnik, odnosno nosilac prava raspolaganja tim stanom donese odluku o njegovoj privatizaciji.
- (3) Pod danom početka izgradnje stana podrazumijeva se dan kada je organ uprave nadležan za poslove građenja, na zahtjev investitora objekta u kojem se stan nalazi, sačinio zapisnik o iskolčavanju objekta.

Član 50.

- (1) Pravo prečeg otkupa stana iz člana 49. stav 2. ovog zakona ima zakupac stana koji je ugovor o zakupu ili ugovor o zajedničkoj izgradnji stana zaključio do dana stupanja na snagu ovog zakona, ako nije otkupio drugi stan na području BiH ili država nastalih raspadom bivše SFRJ.
- (2) Ako zakupac stana iz stava 1. ovog člana stan ne želi otkupiti ili ne ispunjava uslove propisane za otkup stana, prodavac će ponuditi otkup tog stana drugom licu zaposlenom kod njega,

koje je pravo zakupa ostvarilo na osnovu postojećeg opšteg akta prodavca stana.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 51.

(1) Novčanom kaznom od 3.000 KM do 10.000 KM kazniće se za prekršaj prodavac stana ako:

- a) ne postupi prema odredbama iz člana 13. ovog zakona i
- b) cijenu stana ne utvrdi u skladu sa odredbama čl. 22. do 35. ovog zakona.

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 500 KM do 1.500 KM i odgovorno lice prodavca stana.

Član 52.

(1) Novčanom kaznom od 3.000 KM do 10.000 KM kazniće se za prekršaj zakupodavac stana ako:

- a) suprotno odredbi člana 38. ovog zakona odbije da zaključi ugovor o zakupu stana i
- b) visinu zakupnine odredi suprotno odredbi člana 40. ovog zakona.

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 500 KM do 1.500 KM i odgovorno lice zakupodavca.

Član 53.

(1) Novčanom kaznom od 5.000 KM do 15.000 KM kazniće se za prekršaj pravno lice iz člana 13. stav 1. ako izvrši dodjelu stana na korišćenje suprotno odredbama člana 61. ovog zakona.

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se novčanom kaznom od 1.000 KM do 1.500 KM i odgovorno lice u pravnom licu.

Član 54.

Novčanom kaznom od 300 KM do 1.500 KM ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj lice koje koristi stan ili dio stana suprotno odredbama čl. 6. i 43. ovog zakona.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 55.

(1) Ako na stanu u privatnom vlasništvu postoji stanarsko pravo, stan se vraća u posjed vlasniku do isteka roka iz člana 38. ovog zakona.

(2) Nosiocu stanarskog prava iz stava 1. ovog člana grad, odnosno opština dužni su u roku iz stava 1. ovog člana omogućiti otkup drugog odgovarajućeg stana, ali ne većeg od stana koji je koristio, pod istim uslovima koje je imao kao nosilac stanarskog prava na stanu.

(3) Vlasnik ima pravo da mu grad, odnosno opština, umjesto vraćanja u posjed stana, isplati naknadu u visini njegove tržišne vrijednosti.

(4) U slučaju iz stava 3. ovog člana, nosilac stanarskog prava stiče pravo na otkup stana pod uslovima određenim ovim zakonom.

(5) Ukoliko vlasnik namjerava da proda stan, dužan ga je prethodno ponuditi nosiocu stanarskog prava (pravo preče kupovine).

(6) Za vrijeme trajanja roka iz stava 1. ovog člana uspostavlja se zakupni odnos pod uslovima iz ovog zakona.

Član 56.

Nosiocu stanarskog prava, čiji je stan u sastavu ratom uništene stambene zgrade, grad, odnosno opština dužni su do isteka roka iz člana 38. ovog zakona omogućiti otkup drugog odgovarajućeg stana, ali ne većeg od stana koji je koristio, pod istim uslovima koje je imao kao nosilac stanarskog prava.

Član 57.

(1) Vlasnik stana podnosi tužbu nadležnom sudu sa zahtjevom za iseljenje zakupca iz njegovog stana i za predaju stana, odnosno dijela stana u posjed, ukoliko zakupcu obezbijedi odgovarajući stan po osnovu zakupa na neodređeno vrijeme, u skladu sa odredbama ovog zakona

koje regulišu zakup stana, ali ne veći od stana koji je koristio.

(2) Vlasnik stana koji je zakupac na drugom stanu u državnoj svojini može podnijeti tužbu sudu sa zahtijevom za zamjenu stana koji koristi po osnovu zakupa sa zakupcem na stanu u njegovoj svojini.

Član 58.

Lice koje na osnovu pravosnažnog akta o dodjeli stana nije do dana stupanja na snagu ovog zakona zaključilo ugovor o korišćenju stana, zaključuje ugovor o zakupu stana.

Član 59.

Postupak za dodjelu stana na korišćenje pokrenut do 29. jula 2001. godine okončaće se po odredbama propisa koji su bili na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 60.

Postupak pokrenut kod suda, odnosno organa uprave do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kome nije donesena pravosnažna odluka, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 61.

(1) Stanovi koji nisu dodijeljeni na korišćenje do 29. jula 2001. daju se u zakup na osnovu postojećeg opšteg akta pravnog lica iz člana 13. stav 1. ovog zakona.

(2) Protiv konačne odluke o davanju stana u zakup može se podnijeti tužba sudu u roku od 15 dana od dana prijema odluke.

Član 62.

(1) Prodavci koji su sa nosiocima stanarskog prava kao kupcima zaključili ugovore o prodaji stanova u društvenoj svojini prije 29. jula 2001. godine, izuzimajući ugovore zaključene u periodu od 23. jula 1998. do 29. jula 2001. godine, dužni su da na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom zaključe ugovore o otkupu tih stanova, ako to zahtijevaju raniji kupci, odnosno nosioci stanarskog prava.

(2) Ugovorom o otkupu stana iz stava 1. ovog člana kupac se oslobađa obaveze plaćanja otkupne cijene stana ako je po ranijem ugovoru o prodaji stana u društvenoj svojini, na koji je saglasnost dalo pravobranilaštvo, plaćena prodajna cijena stana.

Član 63.

(1) Ugovori o otkupu stanova koje je prije stupanja na snagu ovog zakona zaključio Fond sa kupcima stanova iz člana 62. stav 1. ovog zakona ostaju na snazi.

(2) Fond i kupci stanova koji su zaključili ugovore iz stav 1. ovog člana nemaju pravo na regres, odnosno povrat sredstava koja su plaćena na osnovu ranijih ugovora o prodaji stanova u društvenoj svojini.

Član 64.

Fond će, u skladu sa članom 59. ili članom 181. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09), povući tužbu ili se odreći tužbenog zahtjeva.

Član 65.

Na zasnovane sustanarske odnose shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o zakupu stana.

Član 66.

(1) Ako sustanar, odnosno zakupac na dijelu stana trajno prestane da koristi svoj dio stana, taj dio stana nastavlja da koristi preostali sustanar, odnosno zakupac.

(2) Kad u stanu ostanu dva ili više sustanara, odnosno zakupaca na dijelu stana, ukoliko se sustanari, odnosno zakupci drugačije ne dogovore, odluku o proširenju na upražnjeni dio stana donijeće sud u vanpamičnom postupku vodeći računa o veličini dijela stana koji koriste, broju članova porodičnog domaćinstva, zdravstvenim i drugim okolnostima.

(3) Vlasnik stana u privatnom vlasništvu na kojem je postojalo stanarsko pravo može

otkazati ugovor o zakupu stana preostalom sustanaru ako prethodno za iseljenje tog sustanara obezbijedi odgovarajući stan.

Član 67.

Organizovanje i finansiranje održavanja stanova i stambenih zgrada, kao i propisivanje kućnog reda vrši se po odredbama posebnog zakona.

Član 68.

(1) U roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona:

- a) Vlada će utvrditi koji se stanovi nalaze u reprezentativnoj zgradi,
- b) ministarstvo nadležno za poslove kulture utvrdiće koji stanovi se nalaze u zadužbini, odnosno koji su pripadali zadužbini koja bi mogla obavljati rad radi ostvarivanja ciljeva zbog kojih je osnovana,
- v) organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove utvrdiće koji stanovi podliježu propisima o vraćanju imovine, kao i stanove u privatnoj svojini na kojima postoji stanarsko pravo i
- g) grad, odnosno opština će utvrditi koji stanovi su kupljeni ili podignuti sredstvima datim ili sakupljenim za dobrotvorne i druge društveno-korisne svrhe.

(2) Popisi stanova iz stava 1. ovog člana objavljuju se u utvrđenom roku u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

Član 69.

Uputstvo za utvrđivanje otkupne cijene stana, kao i obrasci akata za jedinstvenu primjenu ovog zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 41/01, 45/01, 19/02, 55/02, 56/02, 83/03 i 8/04) i Pravilnik o vođenju knjige uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 45/01) doneseni na osnovu Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/07, 38/07, 60/07, 72/07 – Prečišćeni tekst, 59/08, 58/09 i 71/10) primjenjivaće se i nakon stupanja na snagu ovog zakona, ukoliko nisu u suprotnosti sa istim.

Član 70.

Vlasnik stana iz člana 49. stav 2. ovog zakona dužan je donijeti odluku o privatizaciji stana koji želi dati u otkup ili donijeti odluku kojom će pojedini stanovi biti izuzeti od otkupa, najkasnije do isteka utvrđenog roka za otkup stana iz člana 38. ovog zakona.

Član 71.

(1) Po odredbama ovog zakona može se otkupiti stan na kojem je stečeno stanarsko pravo do 30. aprila 1991. godine.

(2) Lice koje je stanarsko pravo steklo nakon 1. aprila 1992. godine može otkupiti stan koji koristi ako je stanarsko pravo stečeno u skladu sa Zakonom o prestanku primjene Zakona o korišćenju napuštene imovine i Zakonom o stambenim odnosima.

Član 72.

(1) Stupanjem na snagu ovog zakona na stanovima u državnoj svojini ne može se steći stanarsko pravo.

(2) Lica koja su do dana stupanja na snagu ovog zakona stekla stanarsko pravo po ugovoru o korišćenju stana nastavljaju sa korišćenjem stana po osnovu tih ugovora, sa pravima i obavezama utvrđenim ovim zakonom.

Član 73.

Fond će putem Investiciono-razvojne banke Republike Srpske jednom godišnje izvještavati Narodnu skupštinu Republike Srpske o primjeni ovog zakona i predlagati mjere za njegovu uspješnije provođenje.

Član 74.

(1) Prodavac stana ne može kupcu uslovljavati pravo na otkup stana prethodnim plaćanjem zaostalih stanarina do dana podnošenja zahtjeva za otkup stana (izdavanjem propisanih dokumenata ili na bilo koji drugi način).

(2) Svi postupci za otkaz ugovora o korišćenju stana koji su pokrenuti kod suda nakon 29. jula 2001. godine radi neplaćenih stanarina, obustavljaju se po sili zakona bez obzira na to u kojoj fazi se nalaze.

(3) Odredba stava 1. ovog člana ne isključuje pravo naplate zaostalih stanarina prema odredbama posebnog zakona koji uređuje obligacione odnose.

Član 75.

(1) Zakon o stambenim odnosima ostaje na snazi do isticanja rokova iz člana 38. ovog zakona.

(2) Odredbe Zakona o stambenim odnosima koje su u suprotnosti sa Zakonom o privatizaciji državnih stanova neće se primjenjivati.

Član 76.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/07, 38/07, 60/07, 72/07 – Prečišćeni tekst, 59/08, 58/09 i 71/10).

Član 77.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.
