

ZAKON O SUSVOJINI NA STANU

Objavljen je u "Sluzbenom listu SAPK" br. 43/80, 22/87.

Clan 1.

Ovim zakonom uređuju se svojinsko-pravni i drugi stvarno-pravni odnosi susvojine na stanu, osim osnova svojinsko-pravnih i drugih stvarno-pravnih odnosa koji su Zakonom o susvojini na stanu Socijalističke Republike Srbije jedinstveno uređeni za celu teritoriju Republike.

Clan 2.

Susvojina u smislu odredaba ovog zakona, moze se steci:

1. ulaganjem licnih i drustvenih sredstava za izgradnju ili kupovinu stana,
2. kupovinom idealnog dela stana u drustvenoj svojini,
3. ulaganjem licnih sredstava u finansiranje radova na poboljsanju stanovanja,
4. u drugim slucajevima predvidjenim zakonom.

Clan 3.

Susvojina na stanu moze se steci ako je to predvidjeno samopupravnim opstim aktom osnovne organizacije udruzenog rada, radne zajednice i druge samoupravne organizacije i zajednice (u daljem tekstu: *drustveno pravno lice*) odnosno propisom *drustveno-politicke zajednice*.

Medjusobni odnosi sopstvenika idealnog dela stana i drustvenog pravnog lica koje na delu stana u drustvenoj svojini ima pravo u pogledu koriscenja, upravljanja i raspolaganja uređuju se pismenim ugovorom u skladu sa zakonom.

Ugovorom iz stava 2. ovog clana narocito se uređuje:

1. otudjenje celog stana,
2. koriscenje, odnosno izdavanje stana,
3. vece popravke na stanu.

Clan 4.

Ulaganje licnih i drustvenih sredstava za izgradnju ili kupovinu stanova, kao oblik sticanja susvojine na stanu, moze se vrsiti kod drustvenog pravnog lica, na taj nacin sto se licna sredstva radnika, radnih ljudi i gradjana udružuju sa sredstvima ovih drustvenih pravnih lica namenjenim za izgradnju ili kupovinu stanova u okviru programa resavanja stambenih potreba radnika, radnih ljudi i gradjana.

Clan 5.

Susvojina se može steci kupovinom idealnog dela stana u drustvenoj svojini:

1. kada nosilac stanarskog prava kupi idealni deo stana koji dobije na koriscenje odnosno u drustvenoj svojini,
2. kada nosilac stanarskog prava doplati razliku izmedju vrednosti veceg, odnosno komfornijeg stana i stana u drustvenoj svojini koji je do tada koristio,
3. kada raniji sopstvenik u postupku eksproprijacije na ime pravicne naknade, otkupi idealni deo stana koji mu se obezbedjuje,
4. kada raniji sopstvenik ili nosilac stanarskog prava, u postupku eksproprijacije, odnosno administrativnog prenosa doplati razliku za veci odnosno komforniji stan,
5. kada sopstvenik stana, odnosno porodice stambene zgrade sporazumom sa drustvenim pravnim licem prenese u drustvenu svojinu svoju zgradu, odnosno stan u zamenu za veci, odnosno komforniji stan na kome stice susvojnu srazmerno vrednosti stana koji je preneo u drustvenoj svojini.

Otudjenje dela stana u drustvenoj svojini u slucajevima iz tacke 3. i 4. ovog clana vrši na osnovu sporazuma ranijeg sopstvenika i korisnika eksproprijacije.

U slucaju iz stava 1. tacke 4. ovog clana, raniji sopstvenik i korisnik eksproprijacije, odnosno drustveno-pravno lice za cije se potrebe vrši eksproprijacija, mogu se sporazumeti da se na ime doplate za veci, odnosno komforniji stan uracuna pravicna naknada koju bi raniji sopstvenik dobio u postupku eksproprijacije.

Clan 6.

Poboljsanjem uslova stanovanja, u smislu ovog zakona, smatra se adaptacija i rekonstrukcija pri kojoj se povećava vrednost zgrade, odnosno dela zgrade.

Pod poboljsanjem uslova stanovanja, u smislu ovog zakona, podrazumeva se i izvođenje radova na stanu kojima se povećava njegova vrednost najmanje za visinu utvrdjenu ovim zakonom za zasnivanje susvojine na stanu.

Zasnivanje susvojine poboljsanjem uslova stanovanja na stanu moguće je pod sledecim uslovima:

1. da se time trajno resava tambena potreba korisnika stana, na koju ima pravo po samoupravnom opstem aktu o resavanju stambenih potreba;
2. da se radi o izgradnji ili dogradnji prostorija i uvodjenju instalacija koje postojeći stan nema, i to: kupatila, klozeta, sobe, kuhinje, predsoblja, ostave, centralnog grejanja, vodovoda, kanalizacije i struje.

Kao vrednost radova iz stava 3. tacke 2. ovog clana uzima se odgovarajuca vrednost ovih radova u stambenoj izgradnji u drustvenoj svojini.

Clan 7.

Susvojina na stanu po ovom zakonu može se steći ako vrednost idealnog dela stana na kome se zasniva pravo svojine iznosi najmanje 10% vrednosti stana.

Vrednost stana u društvenoj svojini na kome se zasniva susvojina utvrđuje se:

- 1. kod zasnivanja susvojine ulaganjem licnih i društvenih sredstava za izgradnju ili kupovinu stana u visini utvrđene cene stana.*
- 2. Kod kupovine idealnog dela stana u društvenoj svojini i kod zasnivanja susvojine ulaganjem licnih sredstava u finansiranju radova na poboljšanju uslova stanovanja, u visini prometne vrednosti useljivog stana utvrđeno po propisima o prometu nepokretnosti.*

U slučaju kada sopstvenik prenosi stan u društvenoj svojini, vrednost tog stana utvrđuje se na način iz stava 2. tačke 2. ovog člana istovremeno kada se utvrđuje i vrednost stana u društvenoj svojini na kome se zasniva susvojina.

Prometnu vrednost stana utvrđuje komisija koju obrazuje skupština opštine po propisima o porezu na promet nepokretnosti i prava.

Clan 8.

Sredstva koja se po osnovu sticanja susvojine na stanu ostvare kod društveno-pravnog lica koje na delu stana u društvenoj svojini ima prava u pogledu koriscenja, upravljanja i raspolaganja, mogu se koristiti samo za zadovoljavanje stambenih potreba.

Clan 9.

Ugovor na osnovu koga se stice susvojina na stanu ulaganjem sredstava u smislu člana 4. ovog zakona, sadrži naročito:

- 1. iznose, rokove i način udruživanja sredstava,*
- 2. veličinu, kategoriju i položaj stana za čiju se izgradnju ili kupovinu ulazu sredstva,*
- 3. vrednost stana i udela licnih sredstava, kao i odnos tih vrednosti izražen u procentu,*
- 4. uslove, način i rokove za izvršenje ugovora.*

Clan 10.

Ugovor na osnovu koga se stice susvojina na stanu kupovinom idealnog dela stana u društvenoj svojini, u smislu člana 5. ovog zakona, sadrži naročito:

- 1. podatke o stanu na čijem se idealnom delu stice pravo svojine, odnosno o stanu koji se daje u zamenu,*
 - 2. vrednost stana u cenu njegovog idealnog dela koji se kupuje, odnosno vrednost stana koji se daje u zamenu, kao i odnos tih vrednosti izražen u procentu,*
 - 3. uslove, način i rokove za izvršenje ugovora.*
-

Clan 11.

Sopstvenik idealnog dela stana može otkuljivati taj stan u idealnim delovima dok ga u celini ne stekne u svojini.

Samoupravnim opštim aktom, odnosno propisom društvenog-pravnog lica koje na stanu ima pravo u pogledu koriscenja, upravljanja i raspolaganja, blize se utvrđuje velicina idealnih delova koji ne mogu biti manji od 5% od vrednosti dela stana i drugi uslovi otkupa idealnih delova stana u celini.

Prometna vrednost stana u društvenoj svojini utvrđuje se prilikom svakog otkupa idealnog dela tog stana.

Clan 12.

Ako ovim zakonom drukcije nije određeno, sopstvenik idealnog dela stana, kao korisnik tog stana, na delu stana u društvenoj svojini, ima položaj, prava i obaveze nosioca stanarskog prava, a kada nadležni organ odnosno sud utvrdi da su ispunjeni uslovi za prestanak stanarskog prava sopstveniku idealnog dela stana po odredbama Zakona o stambenim odnosima, na zahtev društvenog pravnog lica, sud će u postupku razvrnuća, imovinske zajednice prodajom stana kao praznog, narediti istovremeno i ispraznjenje tog stana.

Clan 13.

Idealni deo stana na kome postoji pravo svojine može se nasledjivati u skladu s propisima koji vaze za nasledjivanje nepokretnosti.

Nasledjivanjem idealnog dela stana ne dira se u pravna lica koja koriste taj stan po propisima o stambenim odnosima.

Clan 14.

Sopstvenik idealnog dela stana, kao korisnik tog stana, učestvuje, srazmerno svom suvlasničkom delu, u troškovima za investiciono i tekuće održavanje zajedničkih delova zgrade i za deo stana u društvenoj svojini plaća stanarinu.

Clan 15.

U slučaju prodaje suvlasničkog dela, ostali suvlasnici imaju prava prece kupovine na način i pod uslovima pod kojima se ostvaruje pravo prece kupovine na idealnim delovima stana po propisnom radu.

Clan 16.

Sapoupravnim opstim aktom kada vrednost idealnog dela stana u svojini iznosi od 50% od ukupne vrednosti stana, sapoupravnim opstim aktom, odnosno propisom drustvenog-pravnog lica, moze se, zavisno od velicine tog dela predvideti.

1. pravo prvenstva useljenja u ispraznjeni stan: bracnog druga, potomka, usvojenika, roditelja ili usvojiocac na koga je suvlasnik dela stana na kojem postoji pravo svojine preneo pravo svojine na idealnom delu stana,
2. da suvlasnik idealnog dela stana na kome postoji pravo svojine a deo stana koristi kao nosilac stanarskog prava, moze da zameni taj stan za stan drugog nosioca stanarskog prava, bez pribavljanja saglasnosti drustvenog pravnog lica.

Drustveno-pravno lice u okviru svojih, prava i duznosti i odgovornosti, moze utvrditi druge odgovarajuce pogodnosti za otkup stana u celini.

Clan 17.

U slucaju ispraznjenja stana na kome postoji pravo svojine, a ugovorom nije uredjen nacin izdavanja tog stana ili se ne postigne saglasnost o njegovom izdavanju u roku od 30 dana, svaka strana ima pravo da pred nadležnim sudom pokrene postupak radi razvrnuca imovinske zajednice prodajom stana.

Clan 18.

Lice koje koristi stan u susvojini a nije sopstvenik dela stana, na delu stana koji je u drustvenoj svojini ima stanarsko pravo, a na delu stana na kome postoji pravo svojine *ima* pravo zakupa.

U pogledu prava i obaveza lica iz stava 1. ovog clana, shodno ce se primenjivati odredbe Zakona o stambenim odnosima koje se odnose na prava i obaveze nosioca stanarskog prava.

Naknada za koriscenje stana iz stava 1. ovog clana placace se u visini stanarine koja bi se placala za taj stan da se ceo stan koristi po ugovoru o koriscenju stana sa stanarskim pravom.

Clan 19.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sluzbenom listu Socijalisticke Autonomne Pokrajine Kosova".

Clan 8.

Samoupravnim opstim aktom, odnosno propisom društveno-pravnog lica, u skladu sa zakonom, može se predvideti da se nosiocu stanarskog prava na stanu u društvenoj svojini, koji je do stupanja na snagu ovog zakona uložio lična sredstva za proširenje, adaptaciju ili je po drugom osnovu udružio lična sredstva koja su bila uslov za korišćenje tog stana, prizna pravo susvojine na stanu, ukoliko vrednost tih sredstava iznosi najmanje 10% od ukupne vrednosti stana u vreme ulaganja ili njihove uplate.

Clan 9.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija da utvrdi precisceni tekst Predloga zakona o susvojini na stanu.

Napomena: članovi 8 i 9 koji se nalaze iznad ove napomene su doneti na osnovu izmena i dopuna ovog Zakona ("Sl. list SAPK", br.22/87). Zbog toga nisu mogli da zauzmu hronološki red u zakonu.
