

ЗАКОН О ПРИВАТИЗАЦИЈИ ДРЖАВНИХ СТАНОВА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

- (1) Овим законом уређује се приватизација станова у државној својини.
- (2) Приватизација се врши откупом станова у складу са одредбама овог закона.

Члан 2.

Одржавање стамбених зграда и станова уређује се посебним законом.

Члан 3.

- (1) Стамбеном зградом сматра се зграда која је у цјелини или већим дијелом намијењена или се користи за становање.
- (2) Станом, у смислу овог закона, сматра се једна или више просторија намијењених и подобних за становање, са помоћним просторијама које, по правилу, чине једну грађевинску цјелину и имају засебан улаз.
- (3) Под помоћним просторијама из става 2. овог члана подразумијевају се просторије које су додијељене уз стан, осим гаража.

Члан 4.

Заједничким дијеловима стамбене зграде сматрају се, у смислу овог закона, дијелови и уређаји који служе згради као цјелини или посебним дијеловима зграде, а нарочито: темељи, главни зидови, кров, степениште, димњаци, лифтови, фасада, подрум, таван, ходници, свјетларници, праонице и сушионице, просторије за смеће, просторије за кућни савјет и кућепазитеља, електрична, громобранска, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, гасне и топоводне инсталације и телевизијске антене.

Члан 5.

- (1) Носиоцем станарског права сматра се лице које је то право стекло према одредбама Закона о стамбеним односима („Службени лист СР БиХ“, бр. 13/74, 23/76, 34/83, 12/87, 36/89, 14/84 – Пречишћени текст и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 19/93, 22/93, 12/99 и 31/99).
- (2) Члановима породичног домаћинства носиоца станарског права сматрају се:

- а) брачни друг,
- б) дјеца (рођена у браку или ван брака, усвојена, пасторчад),
- в) брачни другови дјеце,
- г) родитељи брачних другова (отац, мајка, очух, маћеха, усвојилац),
- д) браћа и сестре,
- ђ) унучад без родитеља,
- е) лица која носилац станарског права је дужан по закону да издржава или су та лица дужна по закону да издржавају носиоца станарског права, а која заједно с њим трајно живе и станују и
- ж) лица која са носиоцем станарског права живе у економској заједници у истом стану више од десет година или више од пет година ако су се уселила у стан на основу уговора о доживотном издржавању носиоца станарског права.

Члан 6.

Стамбене зграде и станови користе се за становање по основу права својине и по основу закупа, у складу са њиховом намјеном и правилима кућног реда.

Члан 7.

(1) Спорове настале у примјени овог закона рјешава суд, осим ако овим законом није другачије одређено.

(2) Поступак у споровима из става 1. овог члана је хитан, а суд је овлашћен да доноси привремене мјере у складу са законом који регулише извршни поступак.

Члан 8.

Становима у државној својини сматрају се станови на којима је право својине законом пренесено на министарство надлежно за стамбене послове, као и станови које су као инвеститори изградили или по другом основу стекли Република, град, општина, предузећа и друга правна лица средствима у друштвеној, односно државној својини.

II ОТКУП СТАНОВА

Члан 9.

(1) Откупити се може стан у државној својини на којем постоји станарско право.

(2) Стан у државној својини на којем је спорно станарско право не може се откупити до правоснажног окончања спора.

(3) Стан који је набављен за стамбено збрињавање социјалних категорија грађана не може се откупити.

(4) Стан набављен за стамбено збрињавање породица погинулих бораца и ратних војних инвалида не сматра се станом за збрињавање социјалних категорија грађана.

(5) Уговор о откупу стана из ст. 2. и 3. овог члана ништав је.

1. Право на откуп стана

Члан 10.

- (1) Право на откуп стана има носилац станарског права.
- (2) Ако станарско право имају брачни другови, право на откуп стана имају заједнички, а један од њих уз сагласност другог.
- (3) Стан могу откупити и чланови породичног домаћинства, уз сагласност носиоца станарског права из ст. 1. или 2. овог члана.

Члан 11.

Сувласник идеалног дијела стана у сувојини има право да неоткупљени дио стана откупи под условима утврђеним овим законом.

Члан 12.

- (1) Сустанар има право да откупи стан у дијелу на којем има станарско право, ако се сустанари другачије не договоре.
- (2) Ако један или више сустанара не поднесу захтјев за откуп свог дијела стана у року прописаном овим законом, тај дио стана имају право откупити остали сустанари.
- (3) Ако сустанари не постигну споразум о откупу преосталог сустанарског дијела стана, о томе одлучује суд у ванпарничном поступку, водећи рачуна о стамбеним потребама и другим разлозима.

Члан 13.

- (1) Откуп стана у државној својини даје Република, град, општина, предузеће, установа или друго правно лице које је стан као инвеститор изградило или по другом основу стекло (у даљем тексту: продавац).
- (2) Продавац је дужан да лицу које има право на откуп стана (у даљем тексту: купац), на његов захтјев у писаној форми, омогући откуп стана који користи, под условима прописаним овим законом.
- (3) Ако се уговор о откупу стана не закључи у року од 30 дана од дана подношења захтјева, купац може да поднесе приједлог суду да у ванпарничном поступку донесе рјешење које замјењује уговор о откупу стана.

Члан 14.

- (1) Носилац станарског права или чланови његовог породичног домаћинства могу откупити само један стан на територији Републике Српске или Федерације БиХ, укључујући Брчко Дистрикт.
- (2) Уговор закључен супротно одредби из става 1. овог члана ништав је.

Члан 15.

Станове непознатог продавца, као и станове предузећа, установа и других правних лица која имају сједиште ван територије Републике Српске, даје у откуп град, односно општина на чијем се подручју стан налази.

Члан 16.

(1) Неоткупљене станове из стамбеног фонда органа или организација бивше СФРЈ и њених република, као и станове бивше ЈНА и ССНО, те станове или дијелове станова које су до 29. јула 2001. године набавили органи или организације Републике Српске који су престали да постоје, Влада Републике Српске (у даљем тексту: Влада) даје у откуп.

(2) Станове набављене за стамбено збрињавање породица погинулих бораца, ратних војних инвалида и бораца даје у откуп Влада, на приједлог ресорног министарства или општине, односно града на коју Влада пренесе право располагања и коришћења.

2. Уговор о откупу

Члан 17.

(1) О откупу стана закључује се уговор који садржи:

а) уговорне стране,

б) вријеме и мјесто закључивања уговора,

в) податке о стану који је предмет уговора,

г) цијену,

д) изјаву продавца да пристаје на укњижбу и

ђ) изјаву купца да прихвата хипотеку, услове, начин и рокове извршења уговора.

(2) Уговор о откупу стана закључује се у писаној форми, а потписи уговорних страна овјеравају се код суда надлежног за овјеру потписа, након извршене провјере законитог утврђивања откупне цијене стана.

(3) Контролу законитог утврђивања откупне цијене стана врши, у року од 30 дана од дана пријема уговора, град, односно општина путем органа, односно организације коју она одреди.

(4) Ако град, односно општина или организација коју она одреди не изврши провјеру законитог утврђивања откупне цијене стана у року из става 3. овог члана, сматраће се да је откупна цијена правилно утврђена.

Члан 18.

(1) Суд који врши овјеру потписа на уговору о откупу стана дужан је примјерак овјереног уговора, заједно са исправама на основу којих је закључен,

доставити правобраниоцу и Фонду становања Републике Српске (у даљем тексту: Фонд).

(2) Правобранилац дужан је да поднесе тужбу надлежном суду ради поништења уговора који је закључен супротно одредбама овог закона.

Члан 19.

(1) Уговор о откупу стана је правни основ за стицање права својине на стану као посебном дијелу зграде, права заједничке својине на заједничким дијеловима и уређајима зграде и права коришћења на припадајућем земљишту, под условима и на начин одређен законом.

(2) Права из става 1. овог члана стичу се уписом у јавну евиденцију, односно полагањем уговора код органа управе надлежног за послове катастра и уписом у књигу о положеним уговорима.

Члан 20.

(1) Купцу престаје станарско право на стану у којем станује даном стицања права својине на стану.

(2) У случају поништења или раскида уговора, дотадашњи купац наставља да користи стан као закупац.

3. Откупна цијена

Члан 21.

Откупна цијена стана утврђује се уговором у зависности од:

- а) вриједности стана утврђене према одредбама овог закона,
- б) положајне погодности стана,
- в) амортизације стана,
- г) висине уложених средстава у стан и
- д) попушта који се признају купцу.

Члан 22.

(1) Вриједност стана, у смислу овог закона, утврђује се множењем корисне стамбене површине стана са износом од 400 КМ, а за станове чија је изградња завршена после 1. јануара 1995. године са износом од 800 КМ.

(2) Вриједност стана за станове из тачке 2. Одлуке Владе о одобравању откупа државних станова пријашњег Министарства одбране Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 109/07) утврђује се множењем корисне стамбене површине стана са износом од 800 КМ.

(3) Вриједност стана из члана 16. став 2. овог закона утврђује се множењем корисне стамбене површине стана са износом од 400 КМ.

(4) Вриједност стана из става 1. овог члана садржи и припадајуће трошкове припреме и уређења грађевинског земљишта.

(5) Вриједност стана набављеног послје 29. јула 2001. године је уговорена цијена по којој је тај стан набављен и плаћен, а вриједност стана набављеног на основу уговора о заједничком улагању представља износ државних средстава уложених у набавку тог стана.

Члан 23.

(1) Вриједност стана множи се коефицијентом положајне погодности стана према утврђеној стамбеној зони у одлуци о грађевинском земљишту града, односно општине на чијем се подручју стан налази.

(2) Коефицијент положајне погодности износи:

- а) стамбена зона $K = 1,00$,
- б) стамбена зона $K = 0,90$,
- в) стамбена зона $K = 0,80$,
- г) стамбена зона $K = 0,75$,
- д) стамбена зона $K = 0,73$ и
- ђ) стамбена зона $K = 0,70$.

Члан 24.

(1) Вриједност стана умањује се по основу амортизације по стопи од 1% годишње, а највише до 60%.

(2) Стопа амортизације за монтажне објекте са дрвеном конструкцијом износи 2% годишње, а највише до 60%.

Члан 25.

(1) На захтјев купца вриједност стана умањује се сразмјерно средствима која је уложио у стан:

- а) као лично учешће за стицање станарског права,
- б) за која му је умањена накнада за експроприсане непокретности ради стицања станарског права и
- в) којима је носилац станарског права отклонио директну ратну штету.

(2) Висина уложених средстава из става 1. тачка в) овог члана признаје се купцу највише до 30% вриједности стана из члана 22. овог закона, а према обрачуна судског вјештака грађевинске струке.

Члан 26.

(1) Купцу се признаје лични попуст у висини од 1% за сваку навршену годину радног стажа лица које откупљује стан и његовог брачног друга, а највише до 60%.

(2) Попуст из става 1. овог члана рачуна се купцу и на име доприноса за стамбену изградњу умрлог брачног друга, ако купац није закључио нови брак.

Члан 27.

(1) Ако купац или члан његовог породичног домаћинства има статус ратног војног инвалида од III до X категорије, у складу са прописима о правима бораца, војних инвалида и породица погинулих бораца Републике Српске, има право на додатно умањење откупне цијене стана, и то:

- а) ратни војни инвалиди III категорије 40%,
- б) ратни војни инвалиди IV категорије 35%,
- в) ратни војни инвалиди V категорије 30%,
- г) ратни војни инвалиди VI категорије 25%,
- д) ратни војни инвалиди VII категорије 20%,
- ђ) ратни војни инвалиди VIII категорије 15%,
- е) ратни војни инвалиди IX категорије 10% и
- ж) ратни војни инвалиди X категорије 5%.

(2) Право на додатно умањење откупне цијене стана имају и цивилне жртве рата које су тај статус стекле према прописима Републике Српске, и то:

- а) I групе 30%,
- б) II групе 25%,
- в) III групе 20%,
- г) IV групе 15%,
- д) V групе 10% и
- ђ) VI групе 5%.

(3) Право на попуст из става 1. овог члана, и то у висини од 40%, имају и остала инвалидна лица која су тај статус стекла према прописима Републике Српске, код којих због физичких или психичких недостатака постоји потпуна неспособност за рад.

Члан 28.

(1) Ако је купац стана борац од I до V категорије, у складу са прописима о правима бораца, војних инвалида и породица погинулих бораца Републике Српске, има право на додатно умањење откупне цијене стана од 1%, борац VI или VII категорије 0,75% за сваки мјесец ангажовања, а лице које откупљује стан које је било распоређено на радну обавезу или је у току распореда отишло на породилско одсуство 0,5% за сваки мјесец ангажовања.

(2) Борци НОР-а имају право на додатно умањење откупне цијене стана у висини утврђеној за борце од I до V категорије из става 1. овог члана.

(3) Право на додатно умањење откупне цијене стана од 0,5% за сваки мјесец ангажовања имају остали борци утврђени у члану 2. став 4. Закона о правима бораца, војних инвалида и породица погинулих бораца („Службени гласник Републике Српске“, бр. 55/07 – Пречишћени текст, 59/08 и 118/09).

(4) Попуст из ст. 1, 2. и 3. овог члана признају се купцу стана и по основу ангажовања чланова његовог породичног домаћинства, укључујући и члана који је у међувремену умро.

Члан 29.

(1) У случају да је купац или члан његовог породичног домаћинства као носилац станарског права напустио стан у периоду између 30. априла 1991. године и 19. децембра 1998. године и накнадно остварио поврат свог стана судским путем или у управном поступку пред надлежним органом управе у складу са Законом о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине у Републици Српској („Службени гласник Републике Српске“, бр. 38/98, 12/99, 31/99 и 38/99), као и извршењем одлуке Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица, има право на умањење откупне цијене стана од 75%.

(2) Носилац станарског права из става 1. овог члана има право да поднесе писмени захтјев о откупу стана у складу са чланом 17. овог закона, након што предочи доказ да су он и чланови његовог породичног домаћинства, у складу са Законом о стамбеним односима, напустили сваки смјештај у којем су привремено боравили као законити или незаконити корисници.

(3) Као доказ из става 2. овог члана, носилац станарског права доставља потписани записник надлежног органа управе, којим се доказује:

- а) да је он, односно да су они напустили смјештај,
- б) да је извршена примопредаја кључева,
- в) да су напуштене просторије запечаћене, односно да је предратни носилац станарског права уведен у посјед напуштених просторија или
- г) да се у складу са законом садашњи смјештај не мора испразнити.

(4) Надлежни орган управе дужан је да по службеној дужности прибави доказе из става 3. овог члана за носиоца станарског права.

(5) Уколико записник из става 3. овог члана није доступан или се у складу са законом садашњи смјештај не мора испразнити, као доказ из ст. 2. и 3. овог члана доставља се документација прописана Упутством о провери законитости уговора о коришћењу станова закључених и обновљених после 1. априла 1992. године и поступку утврђивања права на обнову уговора о коришћењу стана („Службени гласник Републике Српске“, број 11/02).

(6) Наведени докази се морају приложити уз уговор о откупу стана, а доказ је саставни дио купопродајног уговора и уговор се без њега не може закључити.

Члан 30.

Збир свих попушта који се признају купцу који откупљује стан не може бити већи од 75%.

Члан 31.

(1) Откупну цијену стана не плаћа лице које има право на откуп стана, а има утврђен статус породице погинулог борца или је ратни војни инвалид I или II категорије, односно члан његовог породичног домаћинства, као и малолетно дијете чија су оба родитеља убијена, погинула, умрла или нестала као цивилне жртве рата, а који су тај статус стекли на основу прописа Републике Српске.

(2) Откупну цијену стана не плаћају лица која имају статус најтежих цивилних инвалида у колицима и слијепа лица.

Члан 32.

(1) Откуп стана може се, према избору купца, уговорити исплатом откупне цијене одједном или у мјесечним ратама.

(2) Рок отплате у мјесечним ратама не може бити дужи од 20 година.

Члан 33.

Купцу се признаје попуст на утврђену откупну цијену стана у износу од:

а) 30% када је уплата цијене уговорена одједном и

б) 1% за сваку годину раније отплате од максимално прописаног рока када је уговорен откуп стана у мјесечним ратама.

Члан 34.

Откуп стана купац може вршити средствима своје старе девизне штедње или старе девизне штедње његовог брачног друга која је положена код пословних банака Републике Српске или обвезницама Републике Српске које се исплаћују као накнада за нематеријалну штету насталу у периоду ратних дејстава од 20. маја 1992. године до 19. јуна 1996. године, а највише до 60% утврђене откупне цијене стана.

Члан 35.

На откуп стана по одредбама овог закона не плаћа се порез на промет непокретности и права.

4. Средства остварена откупом

Члан 36.

Средства која се остваре откупом станова уплаћују се на рачун Фонда.

Члан 37.

Средства остварена откупом станова не могу се користити за давање кредита за откуп станова по одредбама овог закона.

III КОРИШЋЕЊЕ НЕОТКУПЉЕНИХ СТАНОВА

Члан 38.

Уколико се уговор о откупу стана не закључи до 30. јуна 2015. године или у року од годину дана, рачунајући од дана окончања спора из члана 9. став 2. овог закона, зависно од тога који је датум каснији, правно лице из члана 13. став 1. овог закона (у даљем тексту: закуподавац) и носилац станарског права (у даљем тексту: купац) дужни су да у наредних 60 дана закључе уговор о закупу стана на неодређено вријеме, у складу са одредбама овог закона.

Члан 39.

- (1) Уговор о закупу стана закључује се у писаној форми и садржи:
- а) уговорне стране,
 - б) вријеме и мјесто закључивања уговора,
 - в) податке о стану који је предмет закупа,
 - г) права и обавезе уговорних страна о коришћењу и одржавању стана,
 - д) одредбе о коришћењу заједничких просторија и уређаја стамбене зграде и земљишта које припада згради,
 - ђ) висину закупнине,
 - е) начин и рокове плаћања и
 - ж) услове и рокове за отказ уговора.
- (2) Ако се не закључи уговор о закупу стана, лица из члана 38. овог закона могу поднијети приједлог суду да у ванпарничном поступку донесе рјешење које замјењује уговор о закупу стана.
- (3) Примјерак уговора из става 1. овог члана, односно рјешења из става 2. овог члана доставља се Фонду.

Члан 40.

- (1) Висину закупнине одређује град, односно општина за станове на свом подручју.
- (2) Висина закупнине из става 1. овог члана не може бити мања од 1,5% нити већа од 2,5% годишње у односу на вриједност стана утврђену у складу са одредбама чл. 22, 23. и 24. овог закона.
- (3) Закупнина се уплаћује на рачун Фонда из члана 36. овог закона.
- (4) Трошкове текућег одржавања стана као посебног дијела зграде и заједничких дијелова и уређаја зграде плаћа купац под условима прописаним посебним законом.

Члан 41.

При коришћењу стана купац и чланови његовог породичног домаћинства дужни су да поступају са пажњом доброг домаћина.

Члан 42.

- (1) Уговор о закупу престаје:
- а) споразумним раскидом,
 - б) отказом,
 - в) даном правоснажности рјешења надлежног органа о рушењу зграде, односно дијела зграде и
 - г) смрћу закупаца, ако нема чланова породичног домаћинства.
- (2) Уговор о закупу стана не престаје промјеном закупадавца.

Члан 43.

- Закупадавац може дати отказ уговора о закупу стана:
- а) ако закупац без сагласности закупадавца користи цијели стан за обављање пословне дјелатности или издаје стан у подзакуп,
 - б) ако закупац, без оправданих разлога, не плати закупнину за најмање три мјесеца узастопно или четири мјесеца у току године,
 - в) ако се наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради,
 - г) ако се стан користи на начин којим се корисници осталих станова ометају у мирном коришћењу стана и
 - д) ако закупац, без одобрења закупадавца, изводи радове грађења у стану за које је потребно одобрење.

Члан 44.

- (1) Закупадавац подноси надлежном суду тужбу са захтјевом за раскид закљученог уговора о закупу стана у складу са чланом 43. овог закона.
- (2) Од дана правоснажности пресуде закључени уговор сматра се раскинутим.

Члан 45.

Закупац даје отказ уговора о закупу стана у писменој форми, најмање 30 дана прије него што намјерава да се исели из стана.

Члан 46.

- (1) У случају смрти закупаца или његовог иселења из стана, закуп се наставља са његовим брачним другом, а ако овога нема, са члановима његовог породичног домаћинства који ће између себе споразумно одредити ко ће од њих закључити уговор о закупу стана са закупадавцем.
- (2) Ако чланови породичног домаћинства не постигну споразум, суд ће у ванпарничном поступку, на њихов или захтјев закупадавца, одредити који ће члан породичног домаћинства закључити уговор о закупу стана.

(3) Ако закуподавац сматра да ниједно од лица која су остала у стану после смрти, односно исељења закупца, нема право из става 1. овог члана, може по истеку рока од три мјесеца тужбом тражити предају испразњеног стана.

(4) Ако закуподавац одбије да закључи уговор о закупу стана, заинтересовано лице може поднијети приједлог суду да у ванпарничном поступку донесе рјешење које замјењује уговор о закупу стана.

Члан 47.

У случају развода брака, ако се брачни другови не споразумију ко ће наставити са коришћењем стана у својству закупца, на приједлог једног од њих суд у ванпарничном поступку одређује брачног друга који ће наставити да користи стан као купац, водећи рачуна о њиховим стамбеним потребама, материјалном и здравственом стању, заштити и потребама малолетне дјецe и другим околностима.

Члан 48.

(1) Без дозволе закупца нико се не може уселити у стан који купац користи.

(2) Купац може из оправданих разлога од сваког члана породичног домаћинства, осим малолетне дјецe, брачног друга, као и лица која је по закону дужан да издржава, тражити исељење из стана, остављајући му за исељење примјерен рок.

(3) Ако се лице из става 2. овог члана не исели у остављеном року, купац може тужбом путем суда тражити његово исељење.

Члан 49.

(1) Купац стана који је то право стекао по одредбама овог закона, као и купац стана чија је изградња започела до дана почетка примјене овог закона може откупити тај стан када то право стекне по одредбама овог закона.

(2) Стан у државној својини који се користи по основу купа, а који је набављен после 29. јула 2001. године, или је његова изградња почела до краја рока из члана 38. овог закона, може се откупити по одредбама овог закона само ако власник, односно носилац права располагања тим станом донесе одлуку о његовој приватизацији.

(3) Под даном почетка изградње стана подразумијева се дан када је орган управе надлежан за послове грађења, на захтјев инвеститора објекта у којем се стан налази, сачинио записник о искључавању објекта.

Члан 50.

(1) Право пречег откупа стана из члана 49. став 2. овог закона има купац стана који је уговор о закупу или уговор о заједничкој изградњи стана закључио до дана ступања на снагу овог закона, ако није откупио други стан на подручју БиХ или држава насталих распадом бивше СФРЈ.

(2) Ако закупац стана из става 1. овог члана стан не жели откупити или не испуњава услове прописане за откуп стана, продавац ће понудити откуп тог стана другом лицу запосленом код њега, које је право закупа остварило на основу постојећег општег акта продавца стана.

IV КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 51.

(1) Новчаном казном од 3.000 КМ до 10.000 КМ казниће се за прекршај продавац стана ако:

- а) не поступи према одредбама из члана 13. овог закона и
- б) цијену стана не утврди у складу са одредбама чл. 22. до 35. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ и одговорно лице продавца стана.

Члан 52.

(1) Новчаном казном од 3.000 КМ до 10.000 КМ казниће се за прекршај закуподавац стана ако:

- а) супротно одредби члана 38. овог закона одбије да закључи уговор о закупу стана и
- б) висину закупнине одреди супротно одредби члана 40. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ и одговорно лице закуподавца.

Члан 53.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице из члана 13. став 1. ако изврши додјелу стана на коришћење супротно одредбама члана 61. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се новчаном казном од 1.000 КМ до 1.500 КМ и одговорно лице у правном лицу.

Члан 54.

Новчаном казном од 300 КМ до 1.500 КМ или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај лице које користи стан или дио стана супротно одредбама чл. 6. и 43. овог закона.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 55.

(1) Ако на стану у приватном власништву постоји станарско право, стан се враћа у посјед власнику до истека рока из члана 38. овог закона.

(2) Носиоцу станарског права из става 1. овог члана град, односно општина дужни су у року из става 1. овог члана омогућити откуп другог одговарајућег стана, али не већег од стана који је користио, под истим условима које је имао као носилац станарског права на стану.

(3) Власник има право да му град, односно општина, умјесто враћања у посјед стана, исплати накнаду у висини његове тржишне вриједности.

(4) У случају из става 3. овог члана, носилац станарског права стиче право на откуп стана под условима одређеним овим законом.

(5) Уколико власник намјерава да прода стан, дужан га је претходно понудити носиоцу станарског права (право прече куповине).

(6) За вријеме трајања рока из става 1. овог члана успоставља се закупни однос под условима из овог закона.

Члан 56.

Носиоцу станарског права, чији је стан у саставу ратом уништене стамбене зграде, град, односно општина дужни су до истека рока из члана 38. овог закона омогућити откуп другог одговарајућег стана, али не већег од стана који је користио, под истим условима које је имао као носилац станарског права.

Члан 57.

(1) Власник стана подноси тужбу надлежном суду са захтјевом за исељење закупца из његовог стана и за предају стана, односно дијела стана у посјед, уколико закупцу обезбиједи одговарајући стан по основу закупа на неодређено вријеме, у складу са одредбама овог закона које регулишу закуп стана, али не већи од стана који је користио.

(2) Власник стана који је купац на другом стану у државној својини може поднијети тужбу суду са захтијевом за замјену стана који користи по основу закупа са закупцем на стану у његовој својини.

Члан 58.

Лице које на основу правоснажног акта о додјели стана није до дана ступања на снагу овог закона закључило уговор о коришћењу стана, закључује уговор о закупу стана.

Члан 59.

Поступак за додјелу стана на коришћење покренут до 29. јула 2001. године окончаће се по одредбама прописа који су били на снази у вријеме покретања поступка.

Члан 60.

Поступак покренут код суда, односно органа управе до дана ступања на снагу овог закона, по коме није донесена правоснажна одлука, окончаће се по одредбама закона који је био на снази у вријеме покретања поступка.

Члан 61.

(1) Станови који нису додијељени на коришћење до 29. јула 2001. дају се у закуп на основу постојећег општег акта правног лица из члана 13. став 1. овог закона.

(2) Против коначне одлуке о давању стана у закуп може се поднијети тужба суду у року од 15 дана од дана пријема одлуке.

Члан 62.

(1) Продавци који су са носиоцима станарског права као купцима закључили уговоре о продаји станова у друштвеној својини прије 29. јула 2001. године, изузимајући уговоре закључене у периоду од 23. јула 1998. до 29. јула 2001. године, дужни су да на начин и под условима прописаним овим законом закључе уговоре о откупу тих станова, ако то захтијевају ранији купци, односно носиоци станарског права.

(2) Уговором о откупу стана из става 1. овог члана купац се ослобађа обавезе плаћања откупне цијене стана ако је по ранијем уговору о продаји стана у друштвеној својини, на који је сагласност дало правобранилаштво, плаћена продајна цијена стана.

Члан 63.

(1) Уговори о откупу станова које је прије ступања на снагу овог закона закључио Фонд са купцима станова из члана 62. став 1. овог закона остају на снази.

(2) Фонд и купци станова који су закључили уговоре из став 1. овог члана немају право на регрес, односно поврат средстава која су плаћена на основу ранијих уговора о продаји станова у друштвеној својини.

Члан 64.

Фонд ће, у складу са чланом 59. или чланом 181. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 и 49/09), повући тужбу или се одрећи тужбеног захтјева.

Члан 65.

На засноване сустанарске односе сходно се примјењују одредбе овог закона о закупу стана.

Члан 66.

(1) Ако сустанар, односно закупац на дијелу стана трајно престане да користи свој дио стана, тај дио стана наставља да користи преостали сустанар, односно закупац.

(2) Кад у стану остану два или више сустанара, односно закупца на дијелу стана, уколико се сустанари, односно закупци другачије не договоре, одлуку о проширењу на упражњени дио стана донијеће суд у ванпарничном поступку водећи рачуна о величини дијела стана који користе, броју чланова породичног домаћинства, здравственим и другим околностима.

(3) Власник стана у прватном власништву на којем је постојало станарско право може отказати уговор о закупу стана преосталом сустанару ако претходно за иселење тог сустанара обезбиједи одговарајући стан.

Члан 67.

Организовање и финансирање одржавања станова и стамбених зграда, као и прописивање кућног реда врши се по одредбама посебног закона.

Члан 68.

(1) У року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона:

а) Влада ће утврдити који се станови налазе у репрезентативној згради,
б) министарство надлежно за послове културе утврдиће који станови се налазе у задужбини, односно који су припадали задужбини која би могла обављати рад ради остваривања циљева због којих је основана,

в) орган управе надлежан за имовинско-правне послове утврдиће који станови подлијезу прописима о враћању имовине, као и станове у приватној својини на којима постоји станарско право и

г) град, односно општина ће утврдити који станови су купљени или подигнути средствима датим или сакупљеним за добротворне и друге друштвено-корисне сврхе.

(2) Пописи станова из става 1. овог члана објављују се у утврђеном року у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Члан 69.

Упутство за утврђивање откупне цијене стана, као и обрасци аката за јединствену примјену овог закона („Службени гласник Републике Српске“, бр. 41/01, 45/01, 19/02, 55/02, 56/02, 83/03 и 8/04) и Правилник о вођењу књиге уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова („Службени гласник Републике Српске“, број 45/01) донесени на основу Закона о приватизацији државних станова („Службени гласник Републике Српске“, бр. 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 – Пречишћени текст, 59/08, 58/09 и 71/10) примјењиваће се и након ступања на снагу овог закона, уколико нису у супротности са истим.

Члан 70.

Власник стана из члана 49. став 2. овог закона дужан је донијети одлуку о приватизацији стана који жели дати у откуп или донијети одлуку којом ће поједини станови бити изузети од откупа, најкасније до истека утврђеног рока за откуп стана из члана 38. овог закона.

Члан 71.

(1) По одредбама овог закона може се откупити стан на којем је стечено станарско право до 30. априла 1991. године.

(2) Лице које је станарско право стекло након 1. априла 1992. године може откупити стан који користи ако је станарско право стечено у складу са Законом о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине и Законом о стамбеним односима.

Члан 72.

(1) Ступањем на снагу овог закона на становима у државној својини не може се стећи станарско право.

(2) Лица која су до дана ступања на снагу овог закона стекла станарско право по уговору о коришћењу стана настављају са коришћењем стана по основу тих уговора, са правима и обавезама утврђеним овим законом.

Члан 73.

Фонд ће путем Инвестиционо-развојне банке Републике Српске једном годишње извјештавати Народну скупштину Републике Српске о примјени овог закона и предлагати мјере за његово успјешније провођење.

Члан 74.

(1) Продавац стана не може купцу условљавати право на откуп стана претходним плаћањем заосталих станарина до дана подношења захтјева за откуп стана (издавањем прописаних докумената или на било који други начин).

(2) Сви поступци за отказ уговора о коришћењу стана који су покренути код суда након 29. јула 2001. године ради неплаћених станарина, обустављају се по сили закона без обзира на то у којој фази се налазе.

(3) Одредба става 1. овог члана не искључује право наплате заосталих станарина према одредбама посебног закона који уређује облигационе односе.

Члан 75.

(1) Закон о стамбеним односима остаје на снази до истицања рокова из члана 38. овог закона.

(2) Одредбе Закона о стамбеним односима које су у супротности са Законом о приватизацији државних станова неће се примјењивати.

Члан 76.

Ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закон о приватизацији државних станова („Службени гласник Републике Српске“, бр. 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 – Пречишћени текст, 59/08, 58/09 и 71/10).

Члан 77.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Број: 01-1000/11
Датум: 21. јун 2011. године

ПРЕДСЈЕДНИК
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Мр Игор Радојичић