



NARODNE NOVINE

SLUŽBENI LIST SOCIJALISTIČKE REPUBLIKE HRVATSKE

Broj 51 - God. XLI (CXLVII)

Zagreb, utorak 17. prosinca 1985.

Poštarina plaćena u pošti
41000 Zagreb

SADRŽAJ

| | Strana |
|--|--------|
| 507. Zakon o stambenim odnosima | 757 |
| 508. Odluka Ustavnog suda Hrvatske broj U/I-151/1985 od 14. studenoga 1985. | 773 |
| 509. Odluka Ustavnog suda Hrvatske broj U/I-254/1985 od 14. studenoga 1985. | 774 |
| 510. Odluka o uskladjivanju mirovina od 1. prosinca 1985. | 774 |
| 511. Odluka o graničnom iznosu najnižega mirovinskog primanja od 1. prosinca 1985. | 774 |
| 512. Odluka o izmjeni Odluke o načinu i uvjetima korištenja sredstava za zadovoljavanje stambenih potreba korisnika mirovina | 775 |

507

Na temelju člana 389. Ustava Socijalističke Republike Hrvatske, donosim

U K A Z

o proglašenju Zakona o stambenim odnosima

Proglašava se Zakon o stambenim odnosima, koji je Sabor Socijalističke Republike Hrvatske donio na sjednici Vijeća udruženog rada 4. lipnja i 21. studenoga 1985, na sjednici Vijeća općina 25. travnja, 24. srpnja i 21. studenoga 1985. i na sjednici Društveno-političkog vijeća 25. travnja, 24. srpnja i 21. studenoga 1985. godine.

Broj: 1631/85
Zagreb, 9. prosinca 1985.

U zamjeni predsjednika
član Predsjedništva Socijalističke
Republike Hrvatske
Dragutin Plašć, v. r.

ZAKON

o stambenim odnosima

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim se zakonom uređuje osnivanje samoupravnih interesnih zajednica u stambenoj oblasti, ostvarivanje samoupravljanja u stambenim zgradama, prava i obaveze

koje nastaju davanjem na korištenje i korištenjem stanova u društvenom vlasništvu, pravo na korištenje stana na kojem postoji pravo vlasništva, prava vlasnika obiteljske kuće ili stana na useljenje u svoj stan i zamjenu stana te pitanja stambenih standarda i racionalnog korištenja stanova.

Član 2.

Pravo i dužnost davanja na korištenje stanova kojima upravljaju imaju radnici u organizacijama udruženog rada, radnim zajednicama i drugim samoupravnim organizacijama i zajednicama, radni ljudi u društveno-političkim i drugim društvenim organizacijama i društveno-političke zajednice.

Član 3.

Gradanin koji na osnovi pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje, ili koje druge valjane pravne osnove, stekne pravo na korištenje stana u društvenom vlasništvu ima pravo i dužnost taj stan trajno i nesmetano koristiti i održavati, u skladu s ovim zakonom, propisima donesenim na osnovi zakona i samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davaoca stana (stanarsko pravo) te sudjelovati u upravljanju stambenom zgradom suglasno odredbama ovoga zakona.

Pravo i dužnost iz stava 1. ovoga člana ima i osoba koja je po ranijim propisima stekla stanarsko pravo na stan u vlasništvu građana.

Član 4.

Stanarsko pravo može se steći samo na stan u društvenom vlasništvu.

Član 5.

Gradani mogu davati na korištenje stanove na kojima imaju pravo vlasništva na način i pod uvjetima određenim ovim zakonom.

Vlasnici stanova i korisnici stanova uređuju međusobna prava i obveze ugovorom.

Član 6.

Prema ovom zakonu smatra se:

1. stanom, skup prostorijski namijenjenih za trajno stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban glavni ulaz;

2. stambenom zgradom, zgrada koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena za stanovanje ako se i koristi u tu svrhu;

3. obiteljskom kućom, stambena zgrada koju građanin u cjelini može imati u vlasništvu prema važećim propisima, ako je izdana dozvola za njenu upotrebu, odnosno ako se faktički može koristiti, a pod uvjetom da ne podliježe rušenju prema posebnim propisima.

Da li se određeni skup prostorija smatra stanom, odnosno određena zgrada stambenom zgradom ili obiteljskom kućom, u slučaju sumnje, utvrđuje stambeni organ.

Član 7.

Stan odnosno obiteljska kuća smatra se useljivim ako je prazan odnosno ako je dan na korištenje ugovorom iz člana 5. stava 2. ovoga zakona.

Član 8.

Stanarsko pravo ne može se steći na:

1. stanovima namijenjenim za privremeni smještaj i prostorijama koje se koriste kao nužni smještaj;

2. prostorijama i hotelima za samce, domovima umirovljenika, studentskim, učeničkim i drugim sličnim domovima i objektima;

3. stanovima za službene potrebe;

4. stanovima koji se daju u dugoročni zakup stranim državljanima;

5. stanovima koji se daju na korištenje stranim državljanima zaposlenim u stranim diplomatskim konzularnim i drugim predstavništvima, predstavništvima stranih firmi, međunarodnih organizacija i udruženja.

Stanovima iz stava 1. točke 3. ovoga člana smatraju se stanovi čije je korištenje vezano za obavljanje službene dužnosti ili funkcije i koji su kao takvi utvrđeni samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davanja stana na korištenje (stanovi u zgradama kazneno-popravnih ustanova, u vojnom krugu i drugim vojnim objektima, aerodromima, školama, stanovi čuvara pruge, putova, brana, domova, nadstojnika stambenih zgrada, ložača i sl.).

Prava i obveze korisnika stanova i prostorija iz stava 1. ovoga člana utvrđuju se ugovorom zaključenim između davanja stana i korisnika u skladu sa samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davanja stana na korištenje.

Član 9.

Stan u društvenom vlasništvu može se pretvoriti u poslovni prostor, ako je takva promjena u skladu s uvjetima uređenja prostora i propisima skupštine općine o rasporedu poslovnih prostorija.

Davalac stana koji traži odobrenje za pretvaranje stambenog u poslovni prostor dužan je prethodno u istom mjestu izgraditi, ili na drugi način osigurati, iz sredstava koja nisu namijenjena za stambenu izgradnju, približno jednak useljiv stan.

Građanin može stan na kojem postoji pravo vlasništva pretvoriti u poslovni prostor radi obavljanja djelatnosti osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana, ako ne koristi stan u društvenom vlasništvu ili vlasništvu drugog građanina i ako je takva promjena u skladu s uvjetima uređenja prostora i propisima skupštine općine o rasporedu poslovnih prostorija.

Odobrenje za promjenu iz stava 1. i 3. ovoga člana daje stambeni organ.

Izuzetno, davalac stana koji traži odobrenje za pretvaranje stambenog u poslovni prostor nije dužan prethodno u istom mjestu osigurati približno jednak useljiv stan ako u stanu za koji se traži promjena namjene nema stanara, ako se taj stan nalazi u objektu koji je na osnovi posebnog

zakona proglašen spomenikom kulture te ako pretvaranje stambenog u poslovni prostor pridonosi sanaciji ili revitalizaciji tog objekta.

Odobrenje za promjenu namjene u slučaju iz stava 5. ovoga člana daje stambeni organ na osnovi prethodno pribavljenog mišljenja nadležne organizacije za zaštitu spomenika kulture.

Građanin koji je pretvorio stan u poslovni prostor bez odobrenja stambenog organa dužan je izvršiti povrat u prijašnje stanje po rješenju stambenog organa.

Član 10.

Nužni smještaj je jedna ili više prostorija s minimalnim higijenskim uvjetima (mogućnost korištenja vode i nužnika) koji se korisniku osigurava u istom mjestu najduže do dvije godine, u kojem je zaštićen od vremenskih nepogoda, a njegovo pokušstvo od oštećenja.

Smatrat će se da je osiguran nužni smještaj i kad se korisniku osigura jedna ili više soba u podnajmu, ako materijalne prilike korisnika omogućuju da plaća povećane troškove stanovanja, ili ako osoba koja je dužna osigurati nužni smještaj osigurava osobi koja je dužna iseliti smještaj u stanu koji ona koristi.

U izvršenju odluke o iseljenju u nužni smještaj ne može se smjestiti porodica s djetetom do sedam godina starosti ili djetetom ometenim u psihičkom ili fizičkom razvoju, trudnica, ni teško bolesna osoba kojoj bi se zbog takvih uvjeta stanovanja znatno pogoršalo zdravstveno stanje i ugrozio život.

Nužni smještaj određuje se samo u slučajevima propisanim ovim zakonom.

Član 11.

Prema ovom zakonu:

1. davaocem stana na korištenje smatraju se organizacije udruženog rada, radne zajednice, Samoupravna interesna zajednica mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske, osnovne zajednice mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika, osnovna zajednica iz člana 18. stava 4. ovoga zakona, društvene organizacije, društveno-političke organizacije, društveno-političke zajednice i vlasnik obiteljske kuće ili stana kao posebnog dijela zgrade kad ih koristi osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona (u daljem tekstu: davalac stana);

2. stanarom se smatra nosilac stanarskog prava i osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona;

3. korisnikom stana smatra se stanar i članovi njegova porodičnog domaćinstva ako zajedno s njime stanuju, podstanar i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ako zajedno s njime stanuju, druga osoba koja s dopuštanjem stanara zajedno s njim stanuje, te osoba koja koristi stan prema ugovoru iz člana 5. stava 2. ovoga zakona i članovi njenog porodičnog domaćinstva ako zajedno stanuju.

Član 12.

Članovima porodičnog domaćinstva stanara, prema ovom zakonu, smatraju se braćni drug te osobe koje zajedno s njim stanuju posljednje dvije godine, i to: srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi braćni drugovi, braća i sestre, pastorčad i usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, očuh i mećaha, usvojilac i osobe koje je stanar dužan po zakonu uzdržavati, osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici, ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, te osoba koja nije određena stanarom na stanu u kojem stanuje zbog primjene odredbe iz člana 87. stava 3. i 4. ovoga zakona.

Izbijanje iz stana osoba iz stava 1. ovoga člana – radi izvršavanja vojne obaveze, školovanja, specijalizacije, liječenja i sl. – ne smatra se prekidom zajedničkog stanovanja.

Rok iz stava 1. ovoga člana ne odnosi se na maloljetnu djecu i osobe koje su prema Zakonu o braku i porodičnim odnosima izjednačene s njima.

Član 13.

Stambenim organom, prema ovom zakonu, smatra se općinski organ uprave nadležan za stambene poslove.

II. SAMOUPRAVNE INTERESNE ZAJEDNICE U STAMBENOJ OBLASTI

Član 14.

Radnici, radni ljudi i građani obavezno osnivaju samoupravne interesne zajednice u stambenoj oblasti (u daljem tekstu: zajednice), radi zadovoljavanja osobnih i zajedničkih stambenih potreba, upravljanja stambenim zgradama i stanovima u društvenom vlasništvu i ostvarivanja drugih zajedničkih interesa u stambenoj oblasti.

Zajednica se osniva samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice.

Samoupravni sporazum o osnivanju zajednice zaključuju:

- radnici preko osnovnih organizacija udruženog rada i drugih samoupravnih organizacija i zajednica;
- radnici čijim se radom kao dopunskim koriste radni ljudi koji samostalno obavljaju djelatnost osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana i radnici čijim se radom kao dopunskim koriste građani i građanske pravne osobe, preko organizacije sindikata na području općine za koju se zajednica osniva;
- radni ljudi i građani preko mjesnih zajednica.

Samoupravni sporazum o osnivanju zajednice smatra se zaključenim kada ga prihvati većina radnika, radnih ljudi i građana u većini organizacija udruženog rada, drugih samoupravnih organizacija i zajednica odnosno mjesnih zajednica.

Djelatnost zajednice od posebnog je društvenog interesa.

Član 15.

U zajednici radnici, radni ljudi i građani osobito:

- utvrđuju politiku zadovoljavanja stambenih potreba i donose program zadovoljavanja tih potreba;
- udružuju sredstva za ostvarivanje programa zadovoljavanja stambenih potreba;
- organiziraju izgradnju stambenih zgrada i stanova;
- donose program solidarnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada i udružuju sredstva stanarine za ostvarivanje tog programa;
- organiziraju održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada i
- ostvaruju druge zajedničke interese u stambenoj oblasti.

Zajedničke potrebe i interesi u zajednici ostvaruju se u skladu s načelima uzajamnosti i solidarnosti.

O korištenju, upravljanju i raspolaganju sredstvima udruženim u zajednici odlučuju radnici, radni ljudi i građani koji su ta sredstva udružili u skladu sa samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice, njezinim statutom i zakonom.

Član 16.

Radi racionalnijeg i potpunijeg ostvarivanja zajedničkih interesa u stambenoj oblasti i u oblasti komunalnih djelatnosti, radnici, radni ljudi i građani, neposredno i preko svojih organizacija udruženog rada, drugih samoupravnih organizacija i zajednica i mjesnih zajednica, mogu osnovati za te oblasti zajedničku samoupravnu interesnu zajednicu.

Ako nije osnovana zajednica iz stava 1. ovoga člana, zajednička pitanja i način njihova rješavanja utvrđuju se samoupravnim sporazumom samoupravnih interesnih zajednica u tim oblastima.

Član 17.

Radi što neposrednijeg ostvarivanja svojih samoupravnih prava i ostvarivanja određenih zajedničkih interesa u stambenoj oblasti, radnici i radni ljudi te njihove organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije i zajednice, članovi zajednice, imaju pravo da se pod uvjetima utvrđenim samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice ili njezinim statutom, organiziraju u osnovnu zajednicu.

Osnovna zajednica osniva se samoupravnim sporazumom.

Član 18.

Zajednica se osniva za područje općine ili više općina.

U slučaju kad se zajednica osniva za više općina, skupštine općina za svoje područje donose odluke utvrđene ovim zakonom, ako se ne sporazumiju drukčije.

Osnovna zajednica može se organizirati za područje jedne ili više mjesnih zajednica i za jednu ili više organizacija udruženog rada, drugih samoupravnih organizacija i zajednica.

Osnovnu zajednicu, mogu organizirati i radnici čijim se radom kao dopunskim koriste radni ljudi koji samostalno obavljaju djelatnost osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana i radnici čijim se radom kao dopunskim koriste građani i građanske pravne osobe.

Član 19.

Osnovna zajednica organizirana za jednu ili više organizacija udruženog rada, drugih samoupravnih organizacija i zajednica i osnovna zajednica iz člana 18. stava 4. ovoga zakona može biti sudionik samoupravnog sporazumijevanja i u drugim zajednicama radi ostvarivanja svojih interesa u stambenoj oblasti, u skladu sa samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice i statutom zajednice.

Član 20.

Ako nije organizirana osnovna zajednica prema članu 18. stavu 4. ovoga zakona, radnici čijim se radom kao dopunskim koriste radni ljudi koji samostalno obavljaju djelatnost osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana i radnici čijim se radom kao dopunskim koriste građani i građanske pravne osobe odlučuju o korištenju, upravljanju i raspolaganju sredstvima za stambene potrebe koja se izdvajaju u skladu s kolektivnim ugovorom preko komisije za stambene odnose u zajednici.

Komisiju za stambene odnose iz stava 1. ovoga člana čine samo predstavnici ovih radnika, a način izbora, broj članova komisije i način odlučivanja utvrđuje se kolektivnim ugovorom.

Zajednička pitanja i način njihova rješavanja između zajednice i komisije za stambene odnose uređuju se samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice ili statutom zajednice.

Član 21.

Inicijativu za osnivanje zajednice pokreće skupština općine, koja s općinskim vijećem Saveza sindikata i općinskom konferencijom SSRNH osniva inicijativni odbor.

Inicijativni odbor iz stava 1. ovoga člana priprema nacrt samoupravnog sporazuma o osnivanju zajednice, nacrt statuta i saziva prvu sjednicu skupštine zajednice.

Član 22.

Samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice utvrđuju se osobito:

1. poslovi od zajedničkog interesa koji se obavljaju u zajednici i način odlučivanja o tim poslovima;
2. djelokrug, ovlaštenja i odgovornost skupštine zajednice;
3. uvjeti za organiziranje osnovnih zajednica;
4. način izbora izvršnog i drugih organa skupštine zajednice, ovlaštenja i odgovornosti tih organa skupštini zajednice;
5. način donošenja statuta i drugih samoupravnih općih akata zajednice;
6. prava, dužnosti i odgovornosti delegata;
7. broj, te način i postupak izbora delegata u skupštinu zajednice;
8. međusobni odnosi skupova stanara i organa zajednice;
9. način i uvjeti udruživanja sredstava za stambenu izgradnju i za zadovoljavanje drugih zajedničkih potreba u zajednici;
10. način i uvjeti obavljanja stručnih poslova zajednice i način osiguranja sredstava za obavljanje tih poslova;
11. način informiranja o radu zajednice;
12. način ostvarivanja samoupravne kontrole i osnivanja organa samoupravne kontrole u zajednici.

Član 23.

Za sudionike samoupravnog sporazumijevanja koji nisu zaključili samoupravni sporazum o osnivanju zajednice, skupština općine propisuje obaveznost uključivanja u zajednicu, pod uvjetima utvrđenim tim samoupravnim sporazumom.

Član 24.

Organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije i zajednice udružuju u zajednici sredstva za ostvarivanje solidarnosti u izgradnji i korištenju stanova i sredstva za izgradnju stambene infrastrukture, u skladu s posebnim zakonom, pod uvjetima utvrđenim samoupravnim sporazumom članova zajednice.

Organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije i zajednice mogu u zajednici udruživati i sredstva za izgradnju stanova i druga sredstva za zadovoljavanje stambenih potreba radnika, na osnovi samoupravnog općeg akta i u skladu s odgovarajućim planovima i programima zajednice.

Društveno-politička zajednica može u zajednici udruživati sredstva za izgradnju stanova kojima se zadovoljavaju stambene potrebe osoba za čije se je stanovanje ona dužna brinuti te druga sredstva za zadovoljavanje stambenih potreba na osnovi ugovora u skladu s utvrđenim programom.

Član 25.

Radni ljudi, građani i građanske pravne osobe mogu u zajednici udruživati sredstva za zadovoljavanje svojih stambenih potreba u skladu s odgovarajućim planovima i programima zajednice.

Član 26.

Poslovima zajednice upravlja skupština.

Skupštinu zajednice čine delegati članova zajednice.

Delegati u skupštini zajednice rade po smjernicama članova zajednice i njima su odgovorni za svoj rad.

Član 27.

Skupština zajednice donosi statut i druge samoupravne opće akte zajednice na način utvrđen samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice i zakonom.

Statutom se pobliže uređuju prava i obaveze zajednice, utvrđene samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice, te druga pitanja od zajedničkog interesa za rad zajednice.

Član 28.

Skupština zajednice ima tajnika koji zastupa zajednicu i brine se za zakonitost njezina rada te za ispunjavanje zakonom propisanih obaveza zajednice.

Tajnika skupštine zajednice imenuje skupština zajednice na vrijeme do četiri godine. Ista osoba može biti imenovana najviše dva puta uzastopce.

Uvjeti za imenovanje, prava, dužnosti i odgovornost tajnika utvrđuju se statutom zajednice.

Tajnik je za svoj rad odgovoran skupštini zajednice.

Član 29.

Za obavljanje administrativno-stručnih, pomoćnih i njima sličnih poslova zajednica može osnovati stručnu službu samostalno ili zajedno s drugim zajednicama odnosno drugim samoupravnim interesnim zajednicama.

Poslove iz stava 1. ovoga člana zajednica može, u cijelosti ili djelomično, povjeriti odgovarajućoj organizaciji udruženog rada.

Odluku o povjeravanju poslova iz stava 1. ovoga člana donosi skupština zajednice, u skladu sa samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice.

Član 30.

Administrativno-stručne, pomoćne i njima slične poslove za osnovnu zajednicu obavlja stručna služba zajednice, ako članovi osnovne zajednice ne odluče drukčije.

Član 31.

Radi ostvarivanja kontrole članova zajednice nad radom organa upravljanja i obavljanjem administrativno-stručnih, pomoćnih i njima sličnih poslova u zajednici se osniva organ samoupravne kontrole.

Sastav, izbor članova, trajanje njihova mandata, te nadležnost organa samoupravne kontrole uređuju se statutom i drugim samoupravnim općim aktima zajednice, u skladu sa samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice.

Članovi organa samoupravne kontrole biraju se iz reda članova delegacija koje delegiraju delegate u skupštinu zajednice.

Delegat u skupštini zajednice ne može istovremeno biti i član organa samoupravne kontrole.

Član 32.

Zajednice i osnovne zajednice su pravne osobe s pravima, obavezama i odgovornostima koje imaju na temelju ustava, zakona, samoupravnog sporazuma o osnivanju zajednice i statuta zajednice.

Zajednice i osnovne zajednice upisuju se u sudski registar.

Član 33.

Zajednice se mogu udruživati u saveze i druga udruženja zajednica te uspostavljati druge oblike međusobne suradnje.

Savezi i druga udruženja iz stava 1. ovoga člana osnivaju se samoupravnim sporazumom.

Član 34.

Ako se u zajednici ne donese odluka o pitanju o kojem bitno ovisi rad zajednice (odluka kojom se osiguravaju sredstva za rad zajednice i dr.), skupština općine može donijeti odluku kojom se privremeno rješava to pitanje.

Odluka iz stava 1. ovoga člana donosi se većinom glasova ukupnog broja delegata u vijećima skupštine općine.

III. SAMOUPRAVLJANJE U STAMBENIM ZGRADAMA

Član 35.

Stambena zgrada u društvenom vlasništvu je pravna osoba, a predstavlja je predsjednik skupa stanara.

Član 36.

Stambena zgrada ima skup stanara koji čine stanari, vlasnici stana kao posebnog dijela zgrade i zakupci poslovnih prostorija te zgrade.

U stambenoj zgradi koja ima više od 60 stanova skup stanara može se osnivati na delegatskoj osnovi, u skladu sa statutom zajednice.

Predsjednik skupa stanara bira se na vrijeme do dvije godine.

Član 37.

Skup stanara ima pravo i dužnost da:

1. bira i opoziva predsjednika skupa stanara i članove kućnog savjeta;

2. donosi financijski plan i završni račun stambene zgrade u skladu s propisima i organizira vođenje knjigovodstva;

3. donosi program održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i odlučuje o korištenju sredstava stanarine za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, u skladu s propisanim normativima;

4. odlučuje o izvođenju radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;

5. odlučuje o kreditnim obvezama za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi;

6. odlučuje o zaključivanju samoupravnih sporazuma;

7. odlučuje o načinu raspoređivanja troškova, i to: stubišne rasvjete, pogona dizala, potrošnje tople i hladne vode, centralnog grijanja, održavanja čistoće u zajedničkim prostorijama i drugih zajedničkih troškova stambene zgrade;

8. odlučuje o načinu korištenja zajedničkih prostorija u zgradi i zemljišta koje služi za upotrebu zgrade;

9. odlučuje o načinu obavljanja nadstojničkih poslova u stambenoj zgradi u skladu s odlukom skupštine općine;

10. brine se o primjeni kućnog reda u stambenoj zgradi;

11. obavještava davaoca stana da je stan prazan;

12. brine se o izvršavanju zadataka i mjera općenarodne obrane i društvene samozaštite u stambenoj zgradi te održavanju kućnih skloništa i njihovom korištenju.

Pri utvrđivanju načina korištenja zajedničkih prostorija u zgradi i zemljišta koje služi za upotrebu zgrade prednost ima boravak djece i omladine. Ako se ti prostori već

koriste za boravak djece i omladine, skup stanara ne može promijeniti njihovu namjenu.

U slučaju kada se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi ne koriste u skladu sa njihovom namjenom nije potrebna suglasnost skupa stanara za promjenu namjene tih prostorija. Da li se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovom namjenom, utvrđuje stambeni organ.

Suglasnost za promjenu namjene zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi iz stava 3. ovoga člana daje davalac stana na korištenje.

U stambenim zgradama u kojima je osnovan kućni savjet, obavljanje poslova iz stava 1. točke 4, 10. i 11. ovoga člana skup stanara može povjeriti kućnom savjetu.

Skup stanara donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova skupa stanara.

Skup stanara saziva predsjednik skupa stanara, a mora se sastati kad to zatraži najmanje jedna četvrtina stanara ili kućni savjet.

Član 38.

Za pripremanje i izvršavanje odluka i zaključaka skupa stanara u stambenoj zgradi sa 15 ili više stanova osniva se kućni savjet, suglasno statutu zajednice.

Kućni savjet ima najmanje pet članova.

Kućni savjet saziva predsjednik kućnog savjeta po potrebi, a mora ga sazvati kad to zatraži jedna trećina članova kućnog savjeta ili najmanje pet stanara stambene zgrade.

Kućni savjet donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova kućnog savjeta.

Član 39.

Ako se ne izvršavaju zadaci iz člana 37. stava 1. točke 3. i 4. ovoga zakona, radi zaštite i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi, a i u slučaju hitnih popravaka, zajednica poduzima odgovarajuće mjere na teret sredstava te stambene zgrade.

Član 40.

Skupština općine donosi odluku o kućnom redu.

Mjesna zajednica može, u skladu s odlukom iz stava 1. ovoga člana, utvrđivati dopunska pravila kućnog reda radi određenih potreba na svojem području.

Član 41.

U stambenim zgradama s većim brojem stanova nadstojničke poslove obavlja nadstojnik ili odgovarajuća organizacija udruženog rada odnosno servis.

Skupština općine odlukom određuje broj stanova iz stava 1. ovoga člana, uvjete i način korištenja stana namijenjenog za nadstojnika, slučajeve kad se može otkazati korištenje tog stana i način osiguranja drugog stana članovima porodičnog domaćinstva u slučaju smrti nadstojnika.

Prava i obveze nadstojnika uređuju se ugovorom, u skladu s odlukom iz stava 2. ovoga člana, koji zaključuju nadstojnik i predsjednik skupa stanara u ime stambene zgrade.

IV. STANARINA

Član 42.

Za korištenje stana stanar je dužan plaćati stanarinu. Sredstvima stanarine osigurava se:

– održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi;

- amortizacija stanova i stambene zgrade;
- dio sredstava za izgradnju novih stanova i
- pokriće troškova upravljanja stambenim zgradama i drugih obaveza na teret stanarine propisanih zakonom i na osnovi zakona.

Član 43.

Visina stanarine ovisi o vrijednosti i kvaliteti stana.

Osnovom za utvrđivanje visine stanarine smatra se naročito građevinska nabavna odnosno revalorizirana vrijednost stana i kvaliteta stana. Pod kvalitetom stana podrazumijeva se veličina stana, opremljenost i položaj stana u zgradi.

Građevinska nabavna vrijednost stana ne može sadržavati troškove pripreme zemljišta za izgradnju ni troškove izgradnje komunalnih objekata i uređaja.

Visina stanarine određuje se na osnovi mjerila koja sporazumno utvrđuju skupština općine i skupština zajednice.

Pri utvrđivanju mjerila iz stava 4. ovoga člana uzima se u obzir i kretanje građevinske cijene stana.

Stanarina se ne smatra cijenom u smislu propisa o utvrđivanju i društvenoj kontroli cijena.

Član 44.

Sredstva stanarine raspoređuju se za pojedine namjene utvrđene u članu 42. u stavu 2. ovoga zakona, odlukom koju donose sporazumno skupština općine i skupština zajednice.

Odlukom iz stava 1. ovoga člana utvrđuju se i rokovi za raspoređivanje sredstava stanarine i izdvajanje za pojedine namjene na posebne račune, ako ti rokovi nisu utvrđeni ovim zakonom.

Član 45.

Način utvrđivanja vrijednosti i kvalitete stana, prema članu 43. stavu 1. ovoga zakona te način i postupak za utvrđivanje visine stanarine za pojedini stan, propisat će republički organ uprave nadležan za stambene poslove.

Član 46.

Visinu stanarine za pojedini stan utvrđuje rješenjem organ zajednice određen statutom zajednice.

Protiv rješenja iz stava 1. ovoga člana može se izjaviti žalba u roku 15 dana od dana primitka rješenja organu zajednice, utvrđenom statutom zajednice.

Član 47.

Stanar je dužan plaćati stanarinu od dana kad mu je, u skladu s odlukom o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove, omogućeno useljenje u stan.

Stanarina se plaća do 15. u mjesecu za protekli mjesec.

Stanar koji ne plati stanarinu u roku iz stava 2. ovoga člana plaća i zateznu kamatu.

Stanarina se plaća zajednici.

Davalac stana obavještava zajednicu o stanaru koji treba da useli u stan odnosno o danoj suglasnosti za zamjenu stana.

Odredba stava 3. ovoga člana primjenjuje se i u slučaju iz člana 49. stava 1. i 3. ovoga zakona.

Član 48.

Davalac stana plaća naknadu u visini stanarine i troškove u vezi sa stanom za vrijeme dok stan nije dan na korištenje.

Davalac stana obavještava zajednicu o stanaru koji nije dan na korištenje u roku 30 dana od dana kad je omogućeno useljenje u stan.

Član 49.

Vlasnik stana i poslovne prostorije kao posebnog dijela zgrade plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i dio troškova upravljanja stambenom zgradom.

Visinu naknade i troškova upravljanja utvrđuje rješenjem organ zajednice određen statutom zajednice, u skladu s odlukom iz člana 52. ovoga zakona.

Naknada i troškovi upravljanja iz stava 2. ovoga člana plaćaju se zajednici do 15. u mjesecu za protekli mjesec.

Protiv rješenja iz stava 2. ovoga člana može se izjaviti žalba u roku 15 dana od dana primitka rješenja organu zajednice utvrđenim statutom zajednice.

Član 50.

Zajednica je dužna organizirati i osigurati redovnu naplatu stanarine.

Član 51.

Stanar ima pravo na subvencioniranje dijela stanarine prema odredbama posebnog zakona.

Nema pravo na subvencioniranje dijela stanarine stanar koji stanuje u stanu većem od odgovarajućeg stana ili ako on ili netko od članova njegova porodičnog domaćinstva ima u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade ili kuću za odmor bez obzira u kojem mjestu.

Pravo na subvencioniranje ima i radnik u udruženom radu koji stanuje kao podstanar ako on ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade ili kuću za odmor, bez obzira u kojem mjestu.

Član 52.

Odluku o normativima za održavanje stana i zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi donose sporazumno skupština općine i skupština zajednice.

Odlukom iz stava 1. ovoga člana utvrđuje se osobito:

— tehnički i drugi normativi i standardi održavanja stana, elemenata i uređaja u stanu;

— tehnički i drugi normativi i standardi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i prioriteti u održavanju;

— mjerila i način utvrđivanja visine naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u stambenoj zgradi i troškova upravljanja koju plaćaju vlasnici stanova i poslovnih prostorija kao posebnog dijela zgrade.

Član 53.

Sredstva stanarine za amortizaciju stana i stambene zgrade i sredstva stanarine za izgradnju novih stanova pripadaju davaocu stana.

Sredstva stanarine za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i sredstva naknade iz člana 49. ovoga zakona pripadaju stambenoj zgradi i o njihovu korištenju odlučuje skup stanara.

Sredstva stanarine iz člana 42. stava 2. alineje 4. ovoga zakona i sredstva troškova upravljanja stambenom zgradom iz člana 49. stava 2. ovoga zakona raspoređuju se planom zajednice za pojedine namjene, u skladu sa samoupravnim sporazumom o osnivanju zajednice.

Član 54.

Sredstva iz člana 53. stava 2. ovoga zakona vode se na posebnom računu zajednice kod Službe društvenog knjigovodstva i koriste se prema programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade, osim u slučaju iz člana 39. ovoga zakona.

Sredstva iz stava 1. ovoga člana iskazuju se u knjigovodstvu zajednice analitički po stambenim zgradama.

Član 55.

Radi solidarnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama u društvenom vlasništvu, u zajednici se udružuje dio sredstava iz člana 53. stava 2. ovoga zakona.

Visinu sredstava, način udruživanja i korištenja sredstava iz stava 1. ovoga člana utvrđuju sporazumno skupština općine i skupština zajednice.

Član 56.

Amortizacija stanova i stambenih zgrada u društvenom vlasništvu obračunava se od osnovice koju čini nabavna, odnosno revalorizirana građevinska vrijednost stana odnosno stambene zgrade, primjenom stopa utvrđenih posebnim zakonom.

Amortizacija iz stava 1. ovoga člana izdvaja se na teret sredstava stanarine.

Amortizacija se obračunava u toku godine u rokovima utvrđenim za sastavljanje periodičnih obračuna zajednice.

Član 57.

Sredstva amortizacije iz člana 56. ovoga zakona i sredstva stanarine za izgradnju novih stanova iz člana 42. stava 2. alineje 3. ovoga zakona izdvajaju se na poseban račun zajednice kod Službe društvenog knjigovodstva i doznaju davaocu stana u roku određenom za dostavljanje periodičnog obračuna odnosno završnog računa.

Član 58.

Izuzetno od odredbe člana 57. ovoga zakona sredstva amortizacije za stanove i stambene zgrade koje su na osnovi posebnog zakona registrirane kao spomenici kulture, ne doznaju se davaocu stana.

Sredstva iz stava 1. ovoga člana koriste se prema posebnom programu održavanja, rekonstrukcije i revitalizacije tih objekata koji donosi samoupravna interesna zajednica kulture na području općine, a na prijedlog nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Do donošenja posebnog programa i stava 2. ovoga člana, sredstva amortizacije doznaju se davaocu stana prema odredbi člana 57. ovoga zakona.

V. STANARSKO PRAVO

1. Stjecanje stanarskog prava

Član 59.

Stanarsko pravo stječe se danom useljenja u stan na osnovi pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Stanarsko pravo stječe se na neodređeno vrijeme, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 60.

Nitko ne može, kao stanar, koristiti dva ili više stanova.

Stanar koji koristi dva ili više stanova dužan je odlučiti koji će stan zadržati i u roku od 30 dana od dana kad je stekao pravo da koristi drugi stan o tome obavijestiti stambeni organ, a stan koji ne zadržava u istom roku predati davaocu tog stana slobodan od osoba i stvari.

U slučaju iz stava 2. ovoga člana, ako oba stana zajedno odgovaraju potrebama porodičnog domaćinstva stanara, nadležni stambeni organ odredit će rok koji ne može

biti kraći od jednog ni duži od šest mjeseci, u kojem se stanaru daje mogućnost da oba stana zamijeni za veći stan.

U slučaju kad stanar, u skladu sa samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom, stekne stanarsko pravo na drugi stan, dodijeljen mu za njega i određene članove porodičnog domaćinstva i u taj stan useli s tim članovima porodičnog domaćinstva, preostali članovi njegova porodičnog domaćinstva imaju pravo da nesmetano koriste stan iz kojeg se stanar iselio, ako nije veći od odgovarajućeg stana za one članove porodičnog domaćinstva koji su ostali u stanu.

Član 61.

Kad stanar ili njegovo maloljetno dijete ima ili stekne u istom mjestu u vlasništvu useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade koji odgovara potrebama njegova porodičnog domaćinstva, dužan je o tome obavijestiti stambeni organ te u roku 30 dana od dana obavijesti sa članovima svog porodičnog domaćinstva preseliti u tu kuću odnosno stan, a stan iz kojega se iseli, slobodan od osoba i stvari, predati davaocu tog stana.

Smatra se da stanar ili njegovo maloljetno dijete ima ili da je stekao u istom mjestu u vlasništvu useljivu obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade i ako ima ili stekne stan odnosno obiteljsku kuću koju on i članovi njegova porodičnog domaćinstva u istom mjestu koriste povremeno za odmor — kuća za odmor, ako je izdana dozvola za njezinu upotrebu, odnosno ako se faktički može koristiti, a pod uvjetom da ne podliježe rušenju prema posebnim propisima.

Ne smatra se kućom za odmor gospodarski ili sličan objekt izgrađen na poljoprivrednom zemljištu koji vlasnik i članovi njegova porodičnog domaćinstva koriste za obavljanje poljoprivredne djelatnosti.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovoga člana, ako obiteljska kuća ili stan kao poseban dio zgrade ne odgovara potrebama porodičnog domaćinstva stanara, stanar može, sa članovima porodičnog domaćinstva koji čine posebno porodično domaćinstvo preseliti u tu obiteljsku kuću odnosno stan, a preostali članovi porodičnog domaćinstva imaju pravo nesmetano koristiti stan iz kojeg se stanar iselio, ako nije veći od odgovarajućeg stana za članove koji su ostali u stanu.

Ako obiteljska kuća odnosno stan kao poseban dio zgrade ne odgovara potrebama porodičnog domaćinstva stanara te ako stanar ne preseli u skladu sa stavom 4. ovoga člana, dužan ih je iznajmiti po odredbama članova 109. do 118. ovoga zakona.

U slučaju iz stava 5. ovoga člana osobu najomprma, u pravilu, određuje davalac stana na korištenje.

Prodaja obiteljske kuće ili stana kao posebnog dijela zgrade ili drugo raspolaganje od strane vlasnika nakon što su ispunjeni uvjeti iz člana 7. ovoga zakona ne utječe na primjenu odredaba ovoga člana.

Član 62.

Kad stanar ne postupi po odredbama člana 60. i 61. ovoga zakona, nadležni stambeni organ donijet će rješenje o ispražnjenju stana i odrediti rok za iseljenje, koji ne može biti kraći od tri ni duži od 15 dana.

Član 63.

Isto mjesto, u smislu člana 61. ovoga zakona, smatra se područje općine ako skupština općine odlukom ne utvrdi drukčije.

U gradu s više općina pod istim mjestom smatra se područje cijelog grada, ako skupštine općina ne odluče drukčije.

Općina može odrediti da se pod istim mjestom smatra cijelo ili dio područja susjedne općine.

Grad s više općina može odrediti da se pod istim mjestom smatra cijelo ili dio područja susjedne općine.

Kod utvrđivanja istog mjesta uzimaju se u obzir prometne veze i uvjeti stanovanja.

Član 64.

Stanarsko pravo na jedan stan može imati samo jedna osoba.

Kad je stanarsko pravo stekao jedan od bračnih drugova, koji zajedno stanuju, stanarsko pravo ima i drugi bračni drug.

Kad jedan od bračnih drugova - stanara umre ili trajno prestane koristiti stan, drugi bračni drug zadržava stanarsko pravo, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 65.

U slučaju razvoda braka prijašnji bračni drugovi sporazumno odlučuju koji od njih zadržava stanarsko pravo.

Ako se prijašnji bračni drugovi ne sporazumiju koji od njih zadržava stanarsko pravo, sud će odlučiti koji od bračnih drugova zadržava stanarsko pravo. Pri tome sud će voditi računa o stambenim potrebama oba bračna druga, njihova porodičnog domaćinstva, materijalnim prilikama oba bračna druga, o tome tko je od njih stekao stanarsko pravo i drugim okolnostima.

Kad porodično domaćinstvo bračnih drugova ima samo zajedničku djecu prijašnjih bračnih drugova, a povjereni su jednom od njih, tada taj roditelj zadržava stanarsko pravo, neovisno o tome na koji je način stekao to pravo prije razvoda braka.

Prije nego odluči, prema stavu 1. i 2. ovoga člana, sud će uputiti stranke, kad je to moguće, da pronađu i ponude zamjenu zajedničkog stana za dva manja i za to im odrediti rok koji ne može biti kraći od jednog ni duži od šest mjeseci.

Ako jedan od prijašnjih bračnih drugova iz stava 4. ovoga člana pronađe mogućnost zamjene, a drugi ne pristane na zamjenu stana, ili pristane, ali se ne sporazumiju tko će useliti u koji stan, konačnu odluku o tome donijet će sud, vodeći računa o stambenim potrebama oba bračna druga i o drugim okolnostima.

O stanarskom pravu prijašnjih bračnih drugova u slučaju razvoda braka odlučuje redovni sud u parničnom postupku.

Član 66.

Ako prijašnji bračni drugovi ne uspiju zamijeniti stan prema odredbama člana 65. stava 4. i 5. ovoga zakona, a sud odluči da jedan od njih zadržava stanarsko pravo, prijašnji bračni drug koji bi se morao iseliti, a nesposoban je za rad ili je koji od članova porodičnog domaćinstva koji s njim moraju iseliti nesposoban za rad, nije dužan iseliti se iz stana dok mu bivši bračni drug, koji zadržava stanarsko pravo, ne osigura nužni smještaj.

Član 67.

Članovi porodičnog domaćinstva stanara (član 12) imaju pravo nesmetano koristiti taj stan, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Članovima porodičnog domaćinstva pripada pravo iz stava 1. ovoga člana i poslije smrti stanara, u slučaju iz člana 60. stava 4. i člana 61. stava 4. ovoga zakona, a i kad on iz drugih razloga trajno prestane koristiti stan, osim ako je prestao koristiti stan na osnovi otkaza stanarskog prava ili ugovora o zamjeni tog stana. *U slučaju razvoda braka, ako je stanarsko pravo stekao jedan od bračnih drugova, koji zajedno stanuju, stanarsko pravo ima i drugi bračni drug.*

Članovi porodičnog domaćinstva koji ostaju u stanu, nakon što ga je prestao koristiti stanar, sporazumno će između sebe odrediti stanara i o tome obavijestiti davaoca stana.

Ako članovi porodičnog domaćinstva ne postignu sporazum, na prijedlog člana domaćinstva, davaoca stana ili po službenoj dužnosti, nadležni stambeni organ će odrediti tko će od članova domaćinstva biti stanar.

Davalac stana može od stambenog organa tražiti iseljenje i članova porodičnog domaćinstva stanara koji su ostali u stanu u slučaju iz stava 2. ovoga člana, osim u slučaju smrti stanara, ako taj stan nije racionalno iskorišten, pod uvjetom da im osigura drugi odgovarajući stan.

Ako davalac stana smatra da ni jedna od osoba koje su ostale u stanu u slučaju iz stava 2. ovoga člana nema pravo na korištenje tog stana, može od stambenog organa tražiti njihovo iseljenje, ~~u roku šest mjeseci od dana saznanja o prestanku korištenja stana stanara~~.

2. Prava stanara

Član 68.

Bez dopuštenja stanara nitko se ne može useliti u stan koji on koristi kao stanar.

Stanar može svakom članu svoga porodičnog domaćinstva i onom koji više nije član tog domaćinstva, osim maloljetnim članovima porodičnog domaćinstva, članovima porodičnog domaćinstva koje je stanar dužan uzdržavati i bračnom drugu, uskratiti korištenje stana i tražiti iseljenje iz stana, kada su se njihovi međusobni odnosi toliko poremetili da je zajednički život nesnošljiv, ostavljajući mu za iseljenje primjeren rok, koji ne može biti kraći od 30 dana.

Ako se osoba iz stava 2. ovoga člana ne iseli u određenom roku, stanar može putem suda tražiti njegovo iseljenje. Prije nego o tome odluči, sud će uputiti stranke, kad je to moguće, da pronađu i ponude zamjenu zajedničkog stana za dva manja stana i za to im odrediti rok, koji ne može biti kraći od jednog ni duži od tri mjeseca.

Član porodičnog domaćinstva nije dužan iseliti iz stana, dok mu stanar ne osigura nužni smještaj, ako je stanaru stan dat na korištenje i za članove porodičnog domaćinstva čije je iseljenje određeno na osnovi odredaba stava 2. i 3. ovoga člana.

Član 69.

Stanar može zamijeniti svoj stan za stan drugog stanara uz suglasnost davalaca tih stanova.

Ne može se zamijeniti stan ako se nalazi u zgradi koja se po odluci nadležnog organa mora rušiti ili ako stanar ili maloljetni član njegova porodičnog domaćinstva gradi drugi stan ili obiteljsku kuću u istom mjestu.

● Davalac stana može uskratiti suglasnost za zamjenu stana u ovim slučajevima:

1. ako je stanaru dat otkaz stanarskog prava prije podnošenja na suglasnost ugovora o zamjeni;

2. ako je stanaru stan dat na korištenje po osnovi radnog odnosa u organizaciji udruženog rada, drugoj samoupravnoj organizaciji ili zajednici, do isteka vremena iz člana 102. ovoga zakona;

3. ako se obaveže da će stanaru u roku šest mjeseci od dana traženja suglasnosti u istom mjestu osigurati odgovarajući stan;

4. ako se zamjena ne vrši zbog opravdanih potreba osobe iz člana 3. stava 2. ovoga zakona, a zamjenom bi se smanjila mogućnost vlasnika stana da u njega useli;

5. ako smatra da se radi o simuliranoj zamjeni stanova.

U slučaju iz člana 65. stava 4. i 5. i člana 68. stava 3. ovoga zakona davalac stana ne može uskratiti suglasnost.

Član 70.

Ugovor o simuliranoj zamjeni stanova ništav je.

Ako se netko useli u stan na osnovi ugovora iz stava 1. ovoga člana, stambeni će organ, na zahtjev zainteresirane osobe ili po službenoj dužnosti, donijeti rješenje o njegovu iseljenju ili narediti uspostavu prijašnjeg stanja.

Svatko može dati inicijativu za iseljenje osobe koja se u stan uselila na osnovi ugovora o simuliranoj zamjeni.

Smatrat će se da je zamjena simulirana, naročito, kada se jedna od stranaka u zamjeni stana sama ili sa članovima porodičnog domaćinstva, bez opravdanog razloga, ne useli u stan, u roku 30 dana od dobivene suglasnosti, u koji se zamjenom imala useliti ili kad se utvrdi da takav stan uopće ne postoji, te kad se jedna od stranaka useli u prazan stan u svom vlasništvu u kojem nije stanovala ni jedna od stranaka iz ugovora o zamjeni.

Član 71.

Ugovor o zamjeni stanova zaključuje se u pismenom obliku. Stanari su dužni ugovor o zamjeni stanova podnijeti davaocima tih stanova, radi davanja suglasnosti.

Ako davalac stana, u roku 60 dana od dana kada mu je podnesen ugovor radi davanja suglasnosti, ne uskrati suglasnost, smatrat će se da je dao suglasnost.

Uskrata suglasnosti za zamjenu stana mora biti u pismenom obliku i obrazložena.

Stanar kojem je uskraćena suglasnost za zamjenu stana može, u roku 15 dana od dana primitka pismene uskrate suglasnosti, podnijeti zahtjev stambenom organu da utvrdi njegovo pravo na zamjenu.

Na osnovi valjanog ugovora o zamjeni stanova, stanarsko pravo stječe se danom useljenja.

Član 72.

Stanar može koristiti stan samo za stanovanje.

Izuzetno, stanar ili član njegova porodičnog domaćinstva može u dijelu svog stana obavljati djelatnost osobnim radom sredstvima rada u vlasništvu građana ako se time ne nanosi šteta i ako se druge stanare i zakupce poslovnih prostorija ne ometa u mirnom korištenju stana i poslovnih prostorija.

U slučaju iz stava 2. ovoga člana pristanak daje skup stanara. Ako skup stanara ne uskrati pristanak u roku 30 dana od dana kad je podnesena molba stanara ili člana njegova porodičnog domaćinstva, smatrat će se da je dao pristanak. Uskrata pristanka mora biti u pismenom obliku i obrazložena.

Stanar ili član njegova porodičnog domaćinstva kojem je uskraćen pristanak može, u roku 15 dana od dana kad mu je dostavljena pismena uskrata, podnijeti zahtjev stambenom organu da utvrdi njegovo pravo da u dijelu svog stana obavlja djelatnost osobnim radom sredstvima u vlasništvu građana, pod uvjetom iz stava 2. ovoga člana.

O početku obavljanja djelatnosti u slučaju iz stava 2. ovoga člana stanar je dužan obavijestiti stambeni organ i davaoca stana.

Ako stambeni organ sam ili na prijavu davaoca stana, stanara ili zakupca utvrdi da osobe iz stava 2. ovoga člana ometaju stanare odnosno zakupce poslovnih prostorija, u mirnom korištenju stanova odnosno poslovnih prostorija, ili da se stanar nanosi šteta, zabranit će im obavljanje djelatnosti u stanu.

Odredbe ovoga člana na odgovarajući način primjenjuju se i na vlasnika stana kao posebnog dijela zgrade.

Član 73.

Stanar može dio svog stana dati na korištenje drugoj osobi kao podstanaru ili ga iznajmljivati turistima ili putnicima, uz prethodnu suglasnost davaoca stana.

Davalac stana dužan je, u roku 60 dana od dana podnošenja zahtjeva, odlučiti o zahtjevu, a o danoj suglasnosti obavijestiti upravu društvenih prihoda općine na području koje se nalazi stan.

Član 74.

Stanaru koji, po odobrenju nadležnog organa kada je takvo odobrenje propisano i uz suglasnost davaoca stana, vlastitim sredstvima poboljša uvjete stanovanja ne može se povećati stanarina zbog tih poboljšanja, ako mu nisu vraćena uložena sredstva.

U slučaju iseljenja iz stana, stanar iz stava 1. ovoga člana ima pravo u roku od godinu dana od dana iseljenja tražiti od davaoca stana povrat uložених sredstava, umanjених за износ који се амортизирао.

3. Obaveze stanara

Član 75.

Stanar je dužan pri korištenju stana postupati pažljivo i čuvati stan i zgradu od kvara i oštećenja.

Stanar je dužan koristiti stan, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište, koje služi za upotrebu zgrade, u skladu s njihovom namjenom.

Stanar je dužan održavati stan prema normativima utvrđenim na osnovi člana 52. ovoga zakona.

Stanar je dužan omogućiti davaocu stana da pregleda stan.

Stanar odgovara po općim propisima o naknadi štete za štetu koju on ili korisnici stana prouzrokuju u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 76.

Stanar je dužan pored stanarine plaćati i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, u skladu s odlukom skupštine općine.

Član 77.

Kad se stanar iseljava iz stana zbog bilo kojeg razloga predviđenog zakonom, dužan je stan predati davaocu stana u stanju kojem je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom upotrebom stana.

U slučaju spora o pitanjima iz stava 1. ovoga člana davalac stana i stanar dužni su zajednički pismeno utvrditi stanje u kojem je stan predan.

Ako davalac stana i stanar ne postignu sporazum u pogledu stanja u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje, svaka od stranaka može tražiti da stambeni organ u postupku osiguranja dokaza utvrdi stanje u kojem se stan predaje.

Član 78.

Za dužnu stanarinu i naknadu štete postoji zakonsko založno pravo na unesenom pokućstvu i drugim pokretnim stvarima stanara i članova njegova porodičnog domaćinstva, koje mogu biti predmet izvršenja i zajednica odnosno davalac stana može te stvari prilikom iseljenja stanara zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos stanarine odnosno naknada štete.

Zakonsko založno pravo iz stava 1. ovoga člana prestaje u korist zajednice odnosno u korist davaoca stana ako

zajednica ne podnese tužbu za plaćanje stanarine odnosno davalac stana tužbu za naknadu štete u roku osam dana od dana iseljenja stanara.

4. Davanje na korištenje stana u društvenom vlasništvu i odobravanje stambenih kredita

Član 79.

Davalac stana u društvenom vlasništvu donosi odluku o davanju stana na korištenje osobi koja treba da se useli u taj stan odnosno odluku o stambenom kreditu, u skladu sa samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom o davanju stana na korištenje.

Davalac stana ne može dati stan na korištenje odnosno odobriti stambeni kredit ako nema samoupravni opći akt odnosno opći akt o davanju stana na korištenje.

Član 80.

Samoupravnim općim aktom iz člana 79. ovoga zakona utvrđuje se osobito:

1. osnove i mjerila za davanje stanova na korištenje;
2. osnove i mjerila za odobravanje stambenih kredita;
3. način utvrđivanja i važenje liste reda prvenstva po kojem će se podnosiocima zahtjeva za dodjelu stana davati stanovi na korištenje odnosno odobravati stambeni krediti;
4. veličina i opremljenost stana koji se može dati na korištenje odnosno visina stambenog kredita koji se može odobriti;
5. obaveza udruživanja vlastitih sredstava s društvenim sredstvima radi stjecanja stanarskog prava, osnove i mjerila za sudjelovanje vlastitim sredstvima te rokovi i način vraćanja vlastitih sredstava;
6. uvjeti i rokovi za vraćanje stambenih kredita;
7. stanovi koji se smatraju stanovima za službene potrebe, prema članu 8. stavu 1. točka 3. ovoga zakona te uvjeti i način korištenja tih stanova;
8. uvjeti za davanje na korištenje drugog stana radniku odnosno članovima njegovog porodičnog domaćinstva kad je po prestanku službene dužnosti odnosno funkcije dužan iseliti iz stana za službene potrebe te uvjeti za davanje na korištenje drugog stana članovima porodičnog domaćinstva u slučaju smrti radnika;
9. obaveza održavanja stana;
10. uvjeti pod kojima se može uskratiti suglasnost iz člana 73. ovoga zakona;
11. način utvrđivanja odlučnih činjenica, organi koji odlučuju o davanju stana na korištenje i pravo na zahtjev za zaštitu prava;
12. rok za donošenje odluke o davanju stana na korištenje odnosno stambenog kredita.

Članovima porodičnog domaćinstva osobe koja dobiva stan na korištenje prema stavu 1. točka 1. ovoga člana smatraju se: bračni drug, djeca, pastorčad, usvojenici, djeca bez roditelja uzeta na uzdržavanje, osobe koje je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati kao i osoba koja s njim živi u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Stambeni kredit prema stavu 1. točka 2. ovoga člana, može se odobriti do iznosa kojim se zadovoljava stambena potreba prema članu 127. ovoga zakona.

Član 81.

Općim aktom iz stava 1. člana 79. ovoga zakona koji donosi općina utvrđuje se krug osoba kojima se može dati

stan na korištenje, a za čije se je stanovanje dužna brinuti općina.

U pogledu sadržaja općeg akta iz stava 1. ovoga člana, na odgovarajući način primjenjuju se odredbe člana 80 ovoga zakona.

Kod utvrđivanja kruga osoba iz stava 1. ovoga člana prednost u dodjeljivanju stana imat će žrtve fašističkog terora, građanske žrtve rata i žrtve neprijateljskog djelovanja, koje svoje stambene potrebe ne mogu riješiti na drugi način.

Član 82.

Stanovima izgrađenim iz sredstava solidarnosti za zadovoljavanje stambenih potreba boraca NOR-a i iz sredstava iz člana 157. stava 3. ovoga zakona upravlja općina na čijem se području nalaze ti stanovi.

Stanovi iz stava 1. ovoga člana i stanovi društveno-političke zajednice koji su dodijeljeni na korištenje borcima NOR-a prvenstveno se daju na korištenje borcima NOR-a.

Stanove iz stava 1. ovoga člana i druga sredstva za zadovoljavanje stambenih potreba boraca NOR-a daje na korištenje odnosno odobrava komisija za zadovoljavanje stambenih potreba boraca NOR-a, koju imenuje skupština općine na prijedlog općinskog odbora saveza udruženja boraca NOR-a, u skladu s općim aktom.

Opći akt iz stava 3. ovoga člana donosi skupština općine uz prethodno mišljenje općinskog odbora SUBNOR-a.

Član 83.

Protiv konačne odluke, donijete na osnovi općeg akta iz člana 81. i 82. ovoga zakona, može se pokrenuti upravni spor.

Član 84.

Veličina i opremljenost stana koji se može dati na korištenje prema članu 80. i 81. ovoga zakona ne može se utvrditi u većem standardu od utvrđenog odlukom skupštine općine iz člana 127. ovoga zakona.

Član 85.

Radi stjecanja stanarskog prava radnici, radni ljudi i građani dužni su sudjelovati vlastitim sredstvima koja udružuju s društvenim sredstvima davaoca stana na korištenje. Visina vlastitih sredstava utvrđuje se ovisno o ekonomskim mogućnostima i socijalnim uvjetima podnosioca zahtjeva za dodjelu stana na korištenje i članova njegovog porodičnog domaćinstva.

Sudjelovanje vlastitim sredstvima ne može biti osnov prvenstva u stjecanju stanarskog prava.

Vlastita sredstva se vraćaju.

Član 86.

Radnik nije dužan primiti stan koji po veličini i opremljenosti ne odgovara potrebama njegova porodičnog domaćinstva, utvrđenim samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davaoca stana.

Kad u slučaju iz stava 1. ovoga člana radnik ne primi stan ili primi stan koji ne odgovara potrebama njegova porodičnog domaćinstva, zadržava utvrđeno mjesto na listi reda prvenstva za dodjelu drugog stana.

Član 87.

Pravo korištenja stana za službene potrebe članova porodičnog domaćinstva u slučaju smrti radnika može prestati samo ako im se osigura drugi stan.

Član 88.

Radnik koji smatra da je davanjem stana na korištenje ili odobravanjem stambenog kredita povrijeđeno nje-

govo pravo, utvrđeno samoupravnim općim aktom o davanju stana na korištenje ili zakonom, ima pravo podnijeti sudu udruženog rada prijedlog za zaštitu tog prava. Prijedlog se može podnijeti u roku 30 dana od dana primitka odluke o zahtjevu za zaštitu prava ili od dana proteka roka za donošenje te odluke.

Kad sud utvrdi da je prijedlog iz stava 1. ovoga člana osnovan, poništiti će odluku o davanju stana na korištenje odnosno o odobravanju stambenog kredita.

Postupak o prijedlogu iz stava 1. ovoga člana smatra se hitnim.

5. Odluka o davanju stana na korištenje

Član 89.

Nije dopušteno useliti u stan i koristiti ga bez pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 90.

Odluka o davanju stana na korištenje, prema članu 79. stavu 1. ovoga zakona, donosi se u pismenom obliku.

Odluka o davanju stana na korištenje sadrži osobito:

1. naznačenje osobe kojoj se stan daje na korištenje;
2. naznačenje samoupravnog općeg akta odnosno općeg akta o davanju stana na korištenje, prava i obaveze u vezi s korištenjem stana;
3. podatke o stanu koji se daje na korištenje, i to: zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija, površina i opremljenost stana;
4. podatke o članovima porodičnog domaćinstva stanara (broj, srodstvo);
5. podatke o korištenju zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, o korištenju zemljišta koje pripada zgradi;
6. obavezu stanara da dopusti davaocu stana pregled stana;
7. mjesto i datum kada je odluka donesena.

Član 91.

Stanarsko pravo stječe se na određeno vrijeme ako se stan daje na privremeno korištenje do dodjele drugog stana, koji se treba dati prema odredbama samoupravnoga općeg akta odnosno općeg akta davaoca stana.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana stanar nije dužan iseliti iz stana koji mu je dat na privremeno korištenje prije nego mu davalac stana omogući useljenje u stan koji mu je dužan dati prema odredbama samoupravnog općeg akta odnosno općeg akta, osim u slučajevima kada se prema odredbama ovoga zakona može dati otkaz stanarskog prava.

Član 92.

Osoba koja se bez opravdanog razloga ne useli u stan koji joj je dat na korištenje, u roku 30 dana od dana kad joj je omogućeno useljenje, gubi pravo na useljenje u taj stan.

Član 93.

U slučajevima iz člana 64, 65, 67, 71, 140. i člana 141. stava 1. ovoga zakona stanar je, u roku 30 dana od dana stjecanja stanarskog prava, dužan obavijestiti davaoca stana, a davalac stana dužan je donijeti odluku kojom mu priznaje stanarsko pravo.

Ako davalac stana ne donese odluku iz stava 1. ovoga člana, stambeni će organ, na prijedlog stanara, donijeti rješenje koje zamjenjuje odluku davaoca stana iz stava 1. ovoga člana.

Član 94.

Ako netko useli u stan bez pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove, stambeni će organ, na zahtjev zainteresirane osobe ili po službenoj dužnosti rješenjem narediti iseljenje.

Stambeni organ dužan je, bez odlaganja, provesti po stupak i donijeti rješenje najkasnije u roku 15 dana.

Žalba protiv rješenja iz stava 1. ovoga člana ne zadržava izvršenje rješenja.

Prvostepeno rješenje dostavit će se i nadležnom javnom tužiocu radi utvrđivanja uvjeta za pokretanje krivičnog postupka.

Davalac stana na korištenje i stanar, odnosno osoba kojoj je stan dat na korištenje ima pravo na naknadu štete od odgovarajuće društveno-političke zajednice, a koja je nastupila zbog nepostupanja nadležnoga stambenog organa radi iseljenja osoba koje su bez pravne osnove uselile u stan.

Nadležnost stambenog organa iz stava 1. ovoga člana je isključiva.

6. Prestanak stanarskog prava

Član 95.

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

Član 96.

Stanar uvijek može otkazati stanarsko pravo ne navodeći razlog.

Stanar daje otkaz stanarskog prava neposredno davaocu stana pismeno, uz potpis, ili poštom, preporučeno.

Stanar je dužan iseliti se u roku 30 dana od dana kad je dao otkaz stanarskog prava.

Član 97.

Davalac stana može otkazati stanarsko pravo:

1. ako stanar ili drugi korisnici stana ne koriste stan za stanovanje ili ga koriste na način kojim se stanu, zajedničkim prostorijama, uređajima ili zgradi njihovom krivnjom nanosi šteta;

2. ako stanar ili drugi korisnik stana koristi stan na način da drugog stanara ili korisnika poslovnih prostorija ometa u mirnom korištenju stana odnosno poslovnih prostorija;

3. ako stanar ne plati stanarinu ili ne naknadi troškove vezane uz korištenje stana tri mjeseca uzastopno ili tri mjeseca u zadnjih dvanaest mjeseci;

4. ako se u stanu obavlja djelatnost iz člana 72. ovoga zakona i nakon zabrane stambenog organa;

5. ako dio stana daje u podnajam bez suglasnosti davaoca stana.

Otkaz stanarskog prava iz razloga navedenih u stavu 1. ovoga člana može se dati ako stanar i nakon što je preporučenim pismom opomenut, ne otkloni razloge za otkaz odnosno u primjerenom roku ne popravi štetu koju je izazvao svojom krivnjom.

Pismena opomena nije potrebna ako je sudskom odlukom ili rješenjem nadležnog organa pravomoćno utvrđena odgovornost stanara ili drugog korisnika stana za radnje zbog kojih se daje otkaz.

U slučaju otkaza iz stava 1. ovoga člana davalac stana dužan je stanaru osigurati nužni smještaj, osim stanaru i drugom korisniku stana koji ne koristi stan za stanovanje.

Organizacija udruženog rada ili radna zajednica koja obavlja poslove iz člana 29. ovoga zakona dužna je obavijestiti davaoca stana o stanarima koji ne plaćaju stanarinu, u smislu stava 1. točke 3. ovoga člana.

Član 98.

Stanaru se ne može otkazati stanarsko pravo iz razloga navedenih u članu 97. stavu 1. točka 3. ovoga zakona za vrijeme dok je bio privremeno nezaposlen te ako nije imao sredstava za plaćanje stanarine i drugih troškova vezanih uz korištenje stana.

Smatra se da stanar nema sredstava u smislu stava 1. ovoga člana ako članovi njegova porodičnog domaćinstva, koji zajedno s njim stanuju, nisu zaposleni ili ako ne ostvaruju druge prihode ili ako udovoljava uvjetima za subvencioniranje dijela stanarine.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana stanarina se plaća na teret sredstava solidarnosti za subvencioniranje dijela stanarine po zahtjevu stanara.

Neplaćenu stanarinu i druge troškove vezane uz korištenje stana stanar je dužan platiti nakon što se je zaposlio, najkasnije u roku tri puta dužem od vremena za koje nije plaćao cijelu stanarinu i druge troškove.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana ne teče zastarijevanje potraživanja stanarine i drugih troškova vezanih uz korištenje stana.

Član 99.

Stanaru se može dati otkaz stanarskog prava kad on i članovi njegova porodičnog domaćinstva koji zajedno s njim stanuju, prestanu koristiti stan neprekidno duže od šest mjeseci.

Otkaz stanarskog prava prema odredbama stava 1. ovoga člana ne može se dati osobi koja stan ne koristi zbog toga što se nalazi na liječenju, izvršavanju vojne obaveze ili iz drugih opravdanih razloga.

Smatrat će se da stan nije korišten neprekidno i kada stanar samo povremeno navraća u stan, kad cijeli stan daje na korištenje podstanarima ili kad cijeli stan koristi osoba koja nije član porodičnog domaćinstva stanara.

Član 100.

Izuzetno od odredbe člana 99. stava 1. i 3. ovoga zakona ne može se otkazati stanarsko pravo ako je stanar privremeno zaposlen u inozemstvu ili u drugom mjestu u zemlji ili kad je u inozemstvu radi školovanja, specijalizacije, davanja umjetničkih priredbi, priređivanja izložbi i sličnih razloga.

Stanar je dužan obavijestiti davaoca stana u roku 30 dana od dana nastanka okolnosti iz stava 1. ovoga člana.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana davalac stana odlučuje o načinu korištenja stana u skladu sa svojim samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom, a prava i obveze u korištenju tog stana uređuju se ugovorom zaključenim između davaoca stana i korisnika.

Član 101.

Ne može se otkazati stanarsko pravo najduže dvije godine stanaru koji promijeni prebivalište u zemlji, pa zbog nemogućnosti zamjene stana stanuje u mjestu novog prebivališta kao podstanar ili na osnovi ugovora o najmu.

Član 102.

Ako je stanaru stan dat na korištenje kao radniku organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije ili zajednice, davalac stana može mu otkazati stanarsko pravo u slučaju prestanka radnog odnosa zbog izrica-

nja mjere prestanka radnog odnosa ili ako pismeno izjavi da ne želi raditi i da prekida radni odnos.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana otkaz se može dati u roku tri mjeseca od dana prestanka radnog odnosa u organizaciji udruženog rada, drugoj samoupravnoj organizaciji ili zajednici. Rok od tri mjeseca teče od dana kad je odluka o prestanku radnog odnosa postala pravomoćna.

Prilikom iseljenja davalac stana dužan je stanaru osigurati nužni smještaj.

Odredba stava 1. ovoga člana ne primjenjuje se ako je radnik navršio deset godina radnog staža u toj organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici odnosno radnoj organizaciji odnosno složenoj organizaciji udruženog rada, ili ako je radnik navršio 25 godina ukupnog radnog staža.

Član 103.

Ako radniku koji koristi stan za službene potrebe prestane radni odnos po njegovoj volji ili zbog primjene mjera prestanka radnog odnosa u organizaciji udruženog rada, drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici zbog teže povrede radnih obaveza, a ne iseli se iz stana u roku koji je utvrđen samoupravnim općim aktom davaoca stana, prestaje mu pravo na korištenje tog stana, a stambeni će organ, na prijedlog davaoca stana, rješenjem narediti iseljenje.

Žalba protiv rješenja iz stava 1. ovoga člana ne zadržava rješenje od izvršenja.

Član 104.

Otkaz stanarskog prava može se dati i kad davalac stana dobije odobrenje nadležnog organa za pretvaranje stana u poslovni prostor.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana davalac stana će stanaru osigurati u istom mjestu drugi približno jednak useljiv stan.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana davalac stana snosi troškove preseljenja stanara.

Ako stranke ne postignu sporazum o visini troškova preseljenja, iznos tih troškova utvrđuje sud u izvanparničnom postupku, na prijedlog jedne od stranaka.

Član 105.

Davalac stana otkazuje stanarsko pravo tužbom koju podnosi nadležnom sudu.

Postupak po tužbi za otkaz stanarskog prava je hitan. Rok koji sud odredi za izvršenje obveze ne može biti kraći od 15 ni duži od 30 dana.

Presuda kojom se nalaže iseljenje iz stana ne može se izvršiti ako osobi koja se mora iseliti nije osiguran drugi stan ili nužni smještaj, kada je to propisano ovim zakonom.

Drugi stan dužan je osigurati davalac stana najkasnije do zaključenja glavne rasprave za otkaz stanarskog prava, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Nužni smještaj osigurava se u izvršnom postupku.

Član 106.

U sporovima iz člana 65, 68, 91, 97, 122, 125, 141, 142. i člana 146. ovoga zakona revizija je dopuštena.

Član 107.

Stanarsko pravo prestaje ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj se nalazi stan mora rušiti, na osnovi rješenja nadležnog organa ili u postupku izvršenja rješenja o eksproprijaciji zgrade.

U slučaju iz stava 1. ovoga člana stanar je dužan iseliti, na osnovi rješenja stambenog organa, nakon što mu opći-

na ili osoba u čijem se interesu zgrada ruši osigura drugi stan koji bitno ne pogoršava uvjete stanovanja.

Ako nadležni organ utvrdi da se zgrada mora rušiti ili rekonstruirati zbog toga što predstavlja opasnost za život ljudi i imovinu, ili iz drugih razloga predviđenih posebnim zakonom, stanarsko pravo na stanovima u takvoj zgradi prestaje, a davalac tih stanova, izuzevši vlasnika obiteljske kuće ili stana kada ih koristi osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona, dužan je stanarima osigurati druge stanove koji bitno ne pogoršavaju njihove uvjete stanovanja.

U slučaju iz stava 3. ovoga člana, osobi iz člana 3. stava 2. ovoga zakona općina je dužna osigurati drugi stan koji bitno ne pogoršava njene uvjete stanovanja.

Ako u slučaju iz stava 2. i 3. ovoga člana stan koristi vlasnik stana, osigurat će se stan koji bitno ne pogoršava uvjete stanovanja, ako se stranke ne sporazumiju drukčije.

Član 108.

Obaveza da se stanar iseli iz stana odnosi se i na ostale korisnike tog stana, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

VI. PRAVO NA KORIŠTENJE STANA NA KOJEM POSTOJI PRAVO VLASNIŠTVA

Član 109.

Vlasnik stana — najmodavac i najmoprimac zaključuju ugovor o najmu kojim uređuju pravo na korištenje stana u vlasništvu građana.

Ugovor o najmu stana zaključuje se u pismenom obliku i sadrži osobito:

1. naznačenje ugovornih stranaka,
2. naznačenje stana (zgrada, ulica, broj stana, broj prostorija),
3. iznos i način plaćanja najamnine,
4. odredbu o naznačenju vremena na koje je ugovor zaključen,
5. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
6. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih stranaka,
7. odredbu o pravu vlasnika da pregleda stan.

Član 110.

Ugovor o najmu stana može se zaključiti na neodređeno ili određeno vrijeme.

Ugovor zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom tog vremena.

Ugovor zaključen na određeno vrijeme smatra se prešutno obnovljen na neodređeno vrijeme ako najmoprimac nastavi koristiti stan, a najmodavac se tome ne protivi. Smatra se da se najmodavac tome ne protivi ako do isteka vremena na koje je ugovor zaključen ili 15 dana nakon isteka tog vremena nije pismeno ili preko suda zatražio od najmoprimca da mu preda stan.

Član 111.

Ugovor o najmu stana zaključen na neodređeno vrijeme prestaje na osnovi otkaza.

Otkazni rok je 30 dana ako ugovorom nije predviđen duži rok.

Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje drugoj ugovornoj strani neposredno, uz potpis, ili poštom, preporučeno.

Član 112.

Svaka od ugovornih strana može u svako doba raskinuti ugovor ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

Izjava o raskidu ugovora daje se u pismenom obliku i predaje drugoj strani neposredno, uz potpis, ili poštom, preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ugovora je 30 dana.

Član 113.

Sporazumom stranaka ugovor o najmu može prestati u svako doba, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu primopredaje stana.

Član 114.

Kad ugovor o najmu prestaje otkazom, raskidom ili sporazumom stranaka, a najmoprimac se ne iseli po isteku određenog roka, najmodavac može tužbom sudu tražiti njegovo iseljenje.

Na primopredaju stana na odgovarajući način će se primijeniti odredbe člana 77. ovoga zakona, ako ugovorom ili sporazumom o prestanku ugovora nije drukčije predviđeno.

Član 115.

Najmodavac je dužan najmoprimcu omogućiti korištenje stana prema odredbama ugovora i u tu svrhu stan redovito održavati u upotrebljivom stanju, ako ugovorom nije drukčije predviđeno.

Član 116.

Skupština općine propisuje najviše iznose najamnine za stanove koji se daju na korištenje po ugovoru o najmu. Ugovorne strane ne mogu ugovoriti viši iznos najamnine od propisanog.

Član 117.

Za korištenje pokućstva i kućanskih aparata ugovorne strane mogu ugovoriti posebnu naknadu. Ako je skupština općine propisala najviše iznose ove naknade, ne može se ugovoriti naknada u višim iznosima.

Član 118.

Zasnivanje i prestanak ugovora o najmu stana najmodavac je dužan prijaviti stambenom organu u roku 15 dana od dana zasnivanja odnosno prestanka ugovora.

VII. PODSTANARSKI ODNOSI

Član 119.

Podstanarski odnosi zasnivaju se ugovorom između stanara odnosno vlasnika stana i podstanara.

Skupština općine propisat će minimum uvjeta stanovanja koji se moraju osigurati podstanaru (minimum prostora, mogućnost zagrijavanja i korištenja sanitarnih prostorija i dr.).

Član 120.

Pravo podstanara da koristi stambene prostorije na osnovi ugovora o podstanarskom odnosu, zaključenog sa stanarom odnosno vlasnikom, prestaje prestankom prava tih osoba na korištenje stana.

Za iseljenje podstanara koji je nastavio koristiti stan nakon što je stanar prestao koristiti stan nadležan je redovni sud.

Član 121.

Na ugovor o podstanarskom odnosu te prava i obaveze stranaka u tom odnosu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe člana 109. do 118. ovoga zakona.

VIII. PRAVO VLASNIKA OBITELJSKE KUĆE ILI STANA NA USELJENJE U SVOJ STAN I ZAMJENU STANA

Član 122.

Vlasnik obiteljske kuće ili stana kao posebnog dijela zgrade ima pravo da u svoj prazan stan useli sam ili sa članovima svoga porodičnog domaćinstva.

Pravo iz stava 1. ovoga člana vlasnik nema ako se u prazan stan ima useliti druga osoba na osnovi ugovora o zamjeni stana.

Član 123.

Vlasnik obiteljske kuće ili stana u kojem stanuje osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona ima pravo, pod uvjetima iz ovoga zakona, zamijeniti stan u kojem stanuje i ima stanarsko pravo za stan u svom vlasništvu, radi svojeg useljavanja i useljavanja svojeg punoljetnog djeteta.

Pravo iz stava 1. ovoga člana vlasnik ima u slučaju ako osobi iz člana 3. stava 2. ovoga zakona ponudi u zamjenu u istom mjestu stan koji bitno ne pogoršava uvjete stanovanja u odnosu na dosadašnji stan i ako na tom stanu stječe stanarsko pravo.

Troškove preseljenja stanara snosi vlasnik stana.

Ako stranke ne postignu sporazum o visini troškova preseljenja, iznos tih troškova utvrđuje se u izvanparničnom postupku, na prijedlog jedne od stranaka.

Član 124.

Ako vlasnik obiteljske kuće odnosno stana stanuje u teškim stambenim uvjetima, osobi iz člana 3. stava 2. ovoga zakona, drugi odgovarajući stan koji ne može biti veći od dosadašnjeg osigurati će općina na čijem području stanar stanuje, iz postojećeg stambenog fonda.

Vlasnikom prema stavu 1. ovoga člana i članu 123. stavu 1. ovoga zakona smatra se osoba koja je pravo vlasništva na stan stekla prije stupanja na snagu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.

Što se smatra teškim stambenim uvjetima, u smislu ovoga člana, te način utvrđivanja postojanja tih uvjeta utvrđuje skupština općine svojom odlukom.

Na zahtjev vlasnika iz stava 1. ovoga člana davalac stana uvrstit će osobu iz člana 3. stava 2. ovoga zakona na listu reda prvenstva za davanje stana.

Osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona, u slučaju iz stava 1. ovoga člana, smatra se osobom bez stana.

Član 125.

Ako osoba iz člana 3. stava 2. ovoga zakona ne pristane na zamjenu, vlasnik može svoje pravo na zamjenu ostvariti tužbom sudu.

IX. STAMBENI STANDARDI I RACIONALNO KORIŠTENJE STANOVA

Član 126.

Najviši nivo stambenog standarda, čija se izgradnja može financirati iz društvenih sredstava za stambenu izgradnju, utvrđuje se društvenim dogovorom koji zaključuju skupština općine, općinsko sindikalno vijeće i zajednica.

Član 127.

Skupština općine odlukom utvrđuje:

- najveći standard u pogledu veličine i opremljenosti stana koji se može dati na korištenje u odnosu na broj članova porodičnog domaćinstva, uzrast, spol, zdravstveno stanje, zanimanje i drugo, i

- što se smatra približno jednakim stanom koji odgovara potrebama porodičnog domaćinstva, ako stan nije izgrađen u skladu s utvrđenim standardom prema članu 128. ovoga zakona.

Odlukom iz stava 1. ovoga člana ne može se utvrditi veći standard od jedne sobe po članu porodičnog domaćinstva.

Član 128.

Odgovarajući stan, prema članu 60. stavu 4, članu 61. stavu 4, članu 67. stavu 5, članu 69. stavu 3. točka 3, i članu 143. stavu 3. ovoga zakona, smatra se stan koji odgovara uvjetima utvrđenim samoupravnim općim aktom odnosno općim aktom davaoca stana.

Odgovarajući stan, prema članu 124. stavu 1. ovoga zakona smatra se stan koji odgovara uvjetima iz člana 127. ovoga zakona, ako je osiguran u istom mjestu.

Pri utvrđivanju odgovarajućeg stana iz stava 2. ovoga člana uzet će se u obzir zdravstveno stanje stanara i članova njegova porodičnog domaćinstva i druge okolnosti koje utječu na stanovanje.

Član 129.

Prema ovom zakonu smatra se da stan nije racionalno iskorišten ako znatnije premašuje potrebe porodičnog domaćinstva stanara, utvrđene prema odredbi člana 127. ovoga zakona (član 67. stav 5. i član 140. stav 3).

X. KAZNE NE ODREDBE

Član 130.

Novčanom kaznom od 100.000 do 500.000 dinara kaznit će se za privredni prijestup organizacija udruženog rada, druga samoupravna organizacija i zajednica koja bez odobrenja nadležnog organa preinakama ili samim korištenjem pretvori stambeni prostor u poslovni prostor (član 9. stav 1).

Za privredni prijestup iz stava 1. ovoga člana kaznit će se i odgovorna osoba u organizaciji udruženog rada, drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara.

Član 131.

Novčanom kaznom od 10.000 do 250.000 dinara ili kaznom zatvora do 15 dana kaznit će se za prekršaj građanin koji:

1. useli u stan bez odluke o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove (član 59. stav 1);

2. u roku iz stava 2. člana 60. ne obavijesti stambeni organ o korištenju dva stana;

3. u roku iz stava 1. člana 61. ne obavijesti stambeni organ da on ili njegovo maloljetno dijete ima u istom mjestu u vlasništvu obiteljsku kuću ili stan kao posebni dio zgrade koji odgovaraju potrebama njegova porodičnog domaćinstva;

4. ne iznajmi obiteljsku kuću ili stan kao poseban dio zgrade koji ne odgovara potrebama porodičnog domaćinstva u skladu s odredbom stava 5. člana 61;

5. ne obavijesti davalac stana u roku 30 dana od nastanka okolnosti iz člana 100. stava 2. ovoga zakona o prestanku korištenja stana.

Član 132.

Novčanom kaznom od 10.000 do 250.000 dinara kaznit će se za prekršaj stanar ili drugi građanin koji svjesno oštećuje stan ili zajedničke dijelove i uređaje stambene zgrade.

Član 133.

Novčanom kaznom od 50.000 do 200.000 dinara kaznit će se za prekršaj organizacija udruženog rada, druga samoupravna organizacija i zajednica koja:

1. daje suglasnost za zamjenu stana protivno odredbi člana 69. ovoga zakona;

2. daje na korištenje stan, a da nije donijela samoupravni opći akt o davanju stana na korištenje (član 79. stav 2).

Za prekršaj iz stava 1. ovoga člana kaznit će se novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara i odgovorna osoba u organizaciji udruženog rada, drugoj samoupravnoj organizaciji i zajednici.

Novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u organu društveno-političke zajednice ako je:

1. data suglasnost na zamjenu stana protivno odredbi člana 69. ovoga zakona;

2. dat na korištenje stan a da nije donesen opći akt (član 79. stav 2).

Član 134.

Novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara kaznit će se za prekršaj organizacija udruženog rada ili radna zajednica koja obavlja poslove iz člana 29. ovoga zakona:

- ako ne obavijesti davaoca stana o stanaru koji ne plaća stanarinu (član 97. stav 5).

Za prekršaj iz stava 1. ovoga člana kaznit će se novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara i odgovorna osoba u organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici koja obavlja poslove iz člana 29. ovoga zakona.

Član 135.

Novčanom kaznom od 100.000 do 500.000 dinara kaznit će se za privredni prijestup organizacija udruženog rada ili radna zajednica koja obavlja poslove iz člana 29. ovoga zakona:

1. ako sredstva iz člana 53. stava 2. ovoga zakona ne vodi na posebnom računu zajednice kod Službe društvenog knjigovodstva i ako se ta sredstva ne koriste prema programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade, osim u slučaju iz člana 39. ovoga zakona te ako se ne iskazuju u knjigovodstvu zajednice analitički po stambenim zgradama (član 54);

2. ako se sredstva amortizacije iz člana 56. i sredstva stanarine za gradnju novih stanova iz člana 42. stava 2. alineje 3. ovoga zakona ne izdvajaju na posebnom računu zajednice kod Službe društvenog knjigovodstva i ako se ne doznaju davaocu stana u roku određenom za dostavljanje periodičnog obračuna, odnosno završnog računa (član 57).

Za privredni prijestup iz stava 1. ovoga člana kaznit će se novčanom kaznom od 50.000 do 250.000 dinara i odgovorna osoba u organizaciji udruženog rada ili radnoj zajednici koja obavlja poslove iz člana 29. ovoga zakona.

Ako je odgovornoj osobi iz stava 2. ovoga člana u povratu izrečena kazna viša od 100.000 dinara, izreći će se i zaštitna mjera zabrane obavljanja zanimanja.

Član 136.

Novčanom kaznom od 5000 do 100.000 dinara kaznit će se za prekršaj stanar odnosno vlasnik stana koji:

1. podstanaru ne osigura propisani minimum uvjeta stanovanja (član 119. stav 2);

2. ugovor o podstanarskom odnosu, odnosno ugovor o najmu ne zaključi u pismenom obliku ili ga ne evidentira kod nadležnog organa (član 118 i član 121);

3. prekorači najviše iznose najamnine (član 118 i član 121).

Novčanom kaznom iz stava 1. ovoga člana kaznit će se za prekršaj i stanar koji dio svog stana daje na korištenje drugoj osobi kao podstanaru ili iznajmljuje turistima ili putnicima bez suglasnosti davaoca stana (član 73. stav 1).

XI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 137.

Sustanarski odnosi koji postoje na dan stupanja na snagu ovoga zakona ostaju na snazi.

Prazan stan može se dati na korištenje samo jednom nosiocu stanarskog prava.

Član 138.

Sustanarom, prema ovom zakonu, smatra se nosilac stanarskog prava na dio stana u društvenom vlasništvu i osoba koja je po propisima, koji su važili do stupanja na snagu ovoga zakona, stekla stanarsko pravo na dio stana na kojem postoji pravo vlasništva.

Sustanarom se smatra i vlasnik stana ako stanuje u dijelu svog stana čiji drugi dio koriste osobe iz stava 1. ovoga člana.

Član 139.

Sustanar ima na dijelu stana koji koristi kao sustanar sva prava i obaveze stanara, ako odredbama ove glave nije drukčije određeno.

Član 140.

Kad jedan sustanar trajno prestane koristiti stan, prostorije koje je on koristio ne mogu se dati na korištenje novom sustanaru. Sustanar koji ostane u stanu stječe stanarsko pravo na cijeli stan.

Ako sustanar smatra da niti jedna od osoba koje su ostale u stanu u slučaju iz člana 67. stava 2. ovoga zakona nema pravo na korištenje tog stana, može od stambenog organa tražiti njihovo iseljenje u roku tri mjeseca od dana prestanka korištenja stana.

Ako stan ne bi bio racionalno iskorišten u slučaju iz stava 1. ovoga člana, davalac stana može sustanaru koji je ostao u stanu otkazati stanarsko pravo, ako mu osigura drugi stan koji odgovara dijelu stana koji je koristio kao sustanar.

Član 141.

Kad poslije iseljenja jednog sustanara ostanu u stanu dva ili više sustanara, oni se mogu sporazumjeti koji će od njih koristiti ispraznjene prostorije.

Ako se sustanari ne sporazumiju, u smislu odredbe stava 1. ovoga člana, stambeni organ donijet će rješenje o ustupanju ispraznjenog stana jednom od sustanara, ili će taj dio stana, na određeni način, raspodijeliti između svih ili nekih sustanara, vodeći pri tome računa o stambenim potrebama pojedinih sustanara.

Član 142.

Davalac stana može dati otkaz stanarskog prava svim sustanarima ako im osigura druge stanove približno jednake dijelovima stana koje koriste.

Član 143.

Davalac stana u kojem postoje sustanarski odnosi može, u skladu s propisima o izgradnji objekata, izvršiti pre-

pravke u stanu radi izdvajanja sustanarskih dijelova stana u zasebne stanove.

Prepravkama u stanu iz stava 1. ovoga člana sustanari se ne mogu protiviti ako se time ne pogoršavaju uvjeti njihova stanovanja.

Davalac stana može, u skladu s propisima o izgradnji objekata, izvršiti prepravke u stanu ako se time, radi racionalnog korištenja stana kad jedan sustanar trajno prestane koristiti stan, drugom sustanaru osigura odgovarajuć stan.

Član 144.

Sustanar može, prema odredbama člana 69. ovoga zakona, izvršiti zamjenu dijela stana koji koristi za drugi stan ili sustanarski dio drugog stana.

Sustanar ne može izvršiti zamjenu svog dijela stana ako se time bitno pogoršavaju uvjeti stanovanja ostalih sustanara.

Ako se drugi sustanari protive zamjeni stana iz razloga navedenih u stavu 2. ovoga člana, stambeni organ odlučit će o pravu sustanara na zamjeni stana.

Član 145.

Sustanar ne može, bez pristanka drugih sustanara, dati na korištenje stambeni prostor podstanarima odnosno ne može u taj dio stana primiti drugu osobu, osim svog bračnog druga i osobu koju je prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati. Sustanar može, bez pristanka, drugog sustanara, primiti u svoj dio stana i osobu koja će mu pružiti pomoć i njegu, ako mu je ona neophodna za vrijeme dok traje ta potreba. Na ovu osobu primjenjuje se odredba člana 120. ovoga zakona.

Ako sustanar primi u svoj dio stana podstanara ili drugu osobu protivno odredbi stava 1. ovoga člana, stambeni organ će, na prijedlog drugog sustanara, rješenjem narediti njegovo iseljenje.

Član 146.

Sustanar tužbom može zahtijevati da se iz stana iseli drugi sustanar koji ga ometa u mirnom korištenju stana pod uvjetima koji su ovim zakonom predviđeni za otkaz stanarskog prava, iz razloga što stanar ometa drugog stanara u mirnom korištenju stana.

Član 147.

Za stan koji koriste sustanari stanarina se utvrđuje prema odredbama glave IV ovoga zakona.

Sustanar plaća stanarinu prema stambenoj površini koju odvojeno koristi. Stanarinu za stambene prostorije koje koristi zajednički s ostalim sustanarima, sustanar plaća razmjerno broju stanara koji zajedno s njim koriste te prostorije prema ukupnom broju osoba koje koriste zajedničke prostorije. Prilikom utvrđivanja stanarine koju će plaćati pojedini sustanari uzimaju se u obzir i razlike koje postoje između pojedinih sustanara u pogledu korištenja pomoćnih prostorija (kupaonica, kuhinja, prostorije za ostavu i sl.).

Član 148.

Osobi koja se na dan 23. srpnja 1959. godine (kao dan stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima, "Službeni list SFRJ", br. 16/59) zatekla kao podstanar, otkaz podstanarskog odnosa može se dati samo u slučajevima i pod uvjetima koji su ovim zakonom određeni za davanje otkaza o korištenju stana stanaru:

1. ako stambenu prostoriju koristi sam ili s jednim ili više članova svoga porodičnog domaćinstva na osnovi akta stambenog organa, ili

2. ako je stambenu prostoriju počeo koristiti prije 14. srpnja 1954. godine.

Neizvršene presude i drugi izvršni naslovi koji su protivni odredbama stava 1. ovoga člana ne mogu se izvršiti.

Odredbe stava 1. ovoga člana ne primjenjuju se ako je podstanar koristio stambenu prostoriju s namještajem nosioca stanarskog prava.

Član 149.

Gradanin, koji je prije stupanja na snagu ovoga zakona stekao stanarsko pravo na prostorijama koje se ne smatraju stanom prema ovom zakonu, zadržava to pravo.

Gradanin kojem je prije stupanja na snagu ovoga zakona dat na korištenje stan za obavljanje službene dužnosti ili funkcije, a taj je stan samoupravnim općim aktom davaoca stana, u smislu odredbe člana 8. ovoga zakona, utvrđen kao stan za službene potrebe, može koristiti taj stan na način i pod uvjetima utvrđenim tim samoupravnim općim aktom.

Član 150.

Republički organ nadležan za stambene poslove donijet će u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona propis iz člana 45. ovoga zakona.

Član 151.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. člana 56. ovoga zakona, amortizacija za stanove i stambene zgrade u društvenom vlasništvu iznosi:

- u 1985. godini 25% od propisane stope,
- u 1986. godini 50% od propisane stope,
- u 1987. godini 75% od propisane stope,
- u 1988. godini i dalje 100% od propisane stope.

Član 152.

Rok iz člana 12. ovoga zakona računa se od dana kada je uspostavljeno zajedničko stanovanje sa stanarom.

Rok iz člana 101. ovoga zakona počinje teći danom stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 153.

Davalac stana dužan je donijeti samoupravni opći akt iz člana 80. ovoga zakona odnosno postojeće uskladiti s odredbama ovoga zakona u roku dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 154.

Zajednice, osnovne zajednice, savezi i udruženja uskladit će svoje samoupravne opće akte s odredbama ovoga zakona u roku dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 155.

Propis iz člana 119. stava 2. i člana 126. ovoga zakona skupština općine dužna je donijeti odnosno postojeće uskladiti s odredbama ovoga zakona u roku šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Propis iz člana 40, 41, 116. i člana 124. stava 3. ovoga zakona skupština općine dužna je donijeti odnosno postojeće uskladiti s odredbama ovoga zakona u roku dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1. i 2. ovoga člana ostaju na snazi propisi i akti koji su bili na snazi do stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 156.

Na odnose iz ugovora o korištenju stana, ugovore o najmu i ugovore o podstanarskim odnosima koji su zaključeni do stupanja na snagu ovoga zakona primjenjivat će se odredbe ovoga zakona.

Ugovori o korištenju stana koje je do dana stupanja na snagu ovoga zakona umjesto davanja stana na korištenje zaključila zajednica neće se poništavati, ako su ispunjeni ostali uvjeti za njihovu valjanost.

Član 157.

Sredstva anuiteta bivših fondova za stambenu izgradnju mogu koristiti organizacije udruženog rada, druge samoupravne organizacije i radne zajednice za solidarnu stambenu izgradnju, kao nepovratna sredstva.

Sredstva iz stava 1. ovoga člana mogu se koristiti i za izgradnju i opremanje domova umirovljenika i domova za samce i mlade porodice, kao nepovratna sredstva.

Sredstva anuiteta fondova za izgradnju stanova boraca NOR-a koriste se za zadovoljavanje stambenih potreba boraca NOR-a i ratnih vojnih invalida te za izgradnju i opremanje domova za smještaj boraca NOR-a i ratnih vojnih invalida.

Član 158.

Upravni postupak i sudski postupak pokrenut prema odredbama Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 52/74) nastaviti će se prema odredbama ovoga zakona, ako do stupanja na snagu ovoga zakona nije donesena prvostepena odluka.

U parnicama o otkazu ugovora o korištenju stana prema članu 93. stavu 1. Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 52/74), ako je razlog nekorisćenja stana

neka od činjenica navedena u članu 100. stavu 1. ovoga zakona, pokrenutim prije stupanja na snagu ovoga zakona, primijenit će se odredba člana 100. ovoga zakona, ako u tim parnicama nisu donesene pravomoćne presude.

Član 159.

Na dan stupanja na snagu ovoga zakona prestaju važiti:

- Zakon o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 52/74), osim odredbe točke 1. člana 157;
- odredbe člana 15. i 16. Zakona o revalorizaciji stambenih zgrada i stanova („Narodne novine“, br. 41/77) i
- odredbe o stopama amortizacije i rokovima obračuna amortizacije za stanove i stambene zgrade propisane Zakonom o amortizaciji osnovnih sredstava i sredstava zajedničke potrošnje („Narodne novine“, br. 53/72 i 52/75).

Član 160.

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana nakon objave u „Narodnim novinama“.

Broj: 920-1985

Zagreb, 21. studenoga 1985.

S A B O R

SOCIJALISTIČKE REPUBLIKE HRVATSKE

Predsjednik

Vijeća udruženog rada

Željko Đurđina, v. r.

Predsjednik

Vijeća općina

Franjo Cipriš, v. r.

Predsjednik

Društveno-političkog vijeća

Zorka Bilalović, v. r.

Predsjednik Sabora

dr inž. Josip Zmač, v. r.

USTAVNI SUD HRVATSKE

508

Ustavni sud Hrvatske, na sjednici 14. studenoga 1985. godine, donio je ovu

ODLUKU

1. Odbija se prijedlog Osnovnog suda udruženog rada u Osijeku da se ukinu odredbe člana 32. točaka 11, 12. i 13. te članova 41, 44. i 45. Pravilnika o raspodjeli sredstava za stambene potrebe radnika, uvjetima i mjerilima o davanju stambenih kredita u OOUR-u „Trgovina“ Slavonski Brod, u sastavu Radne organizacije za trgovinski promet izvoza, udružene u SOUR „Slavonija“, Slavonski Brod, iz 1984. godine.

2. Ova odluka objavit će se u „Narodnim novinama“ i u OOUR-u „Trgovina“, na način na koji se objavljuju opći akti.

Obrazloženje

Odredbama člana 32. točke 11. te članova 44. i 45. reguliraju se odnosi vezani uz novčano učešće radnika, kao jedna od osnova za raspodjelu stambenih sredstava. Za svako sudjelovanje radnika vlastitim sredstvima u visini od 1% vrijednosti stana, ostvaruje se 5 bodova, s tim da to sudjelovanje ne može prijeći 10% vrijednosti stana, što znači da radnik s te osnove može postići najviše 50 bodova. Sredstva su povratna.

Osnovni sud udruženog rada u Osijeku smatra da te odredbe nisu u skladu sa članom 20. Ustava SR Hrvatske i da dovode do neravnopravnosti radnika, pa stoga predlaže da ih se ukine.

Ustavni sud Hrvatske nije prihvatio takav prijedlog polazeći od odredbe člana 33. stava 2. Ustava SR Hrvatske. Prema toj odredbi radni ljudi i građani sudjeluju u stambenoj izgradnji udruživanjem vlastitih s društvenim sredstvima. Pravno uporište za osporenu regulaciju Sud nalazi i u odredbi člana 75. stava 1. točke 7. Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“, br. 52/74), prema kojoj se prava i obveze radnika, koji vlastitim sredstvima sudjeluju u izgradnji, rekonstrukciji ili kupnji stana u društvenom vlasništvu, uređuju samoupravnim općim aktom.

Ustavni sud Hrvatske odbio je i prijedlog Osnovnog suda udruženog rada u Osijeku da ukinu točku 12. člana 32, kojom se vrednuje ustupanje stana i točku 13. toga člana kojom se vrednuje novčano učešće OOUR-a drugoga bračnog druga u stjecanju stana. Odbio je i prijedlog da se ukine član 41, kojim se određuje način rješavanja stambenih problema bračnih drugova zaposlenih u istom SOUR-u.

Ocjenjujući te odredbe, Sud je polazio od odredaba člana 20. Ustava SR Hrvatske i člana 75. Zakona o stambenim odnosima, koje osiguravaju radnim ljudima da samostalno i ravnopravno utvrđuju osnove i mjerila za raspodjelu stambenih sredstava. Utvrđujući osporene kriterije radni-