

# ZAKON

## O STANOVANJU

("Sl. glasnik RS", br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispr., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispr., 48/94, 44/95 - dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - dr. zakon, 99/2011 i 104/2016 - dr. zakon)

### Čl. 1-15\*

*(Prestalo da važi)*

## III OTKUP STANOVA

### Član 16

Nosilac prava raspolaganja na stanu u društvenoj svojini i vlasnik stana u državnoj svojini (u daljem tekstu: nosilac prava raspolaganja), dužan je da nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu koji je to svojstvo stekao do dana stupanja na snagu ovog zakona (u daljem tekstu: nosilac stanarskog prava), na njegov zahtev u pismenoj formi omogući otkup stana koji koristi, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Nosilac prava raspolaganja dužan je da omogući otkup stana pod uslovima propisanim ovim zakonom i bračnom drugu i deci rođenoj u braku i van braka, usvojenoj i pastorčadi, koji zajedno sa nosiocem stanarskog prava stanuju u tom stanu, uz pismenu saglasnost nosioca stanarskog prava, s tim što se saglasnost može dati samo jednom licu.

Članovi porodičnog domaćinstva imaju pravo stanovanja u stanu koji se otkupi po odredbama ovog zakona.

Ako nosilac prava raspolaganja odbije zahtev za otkup toga stana ili ne zaključi ugovor o otkupu u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva, lice iz st. 1. i 2. ovog člana može da podnese predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje koje će zameniti ugovor o otkupu.

Ako je zahtev podnet pre stupanja na snagu ovog zakona, rok iz prethodnog stava ovog člana počinje teći od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Suvlasnik idealnog dela stana u susvojini ima pravo da otkupljuje stan u idealnim delovima dok ga u celini ne otkupi.

Sustanar može da otkupljuje stan u skladu sa ovim zakonom, pod uslovom da se prethodno izvrši fizička deoba na dva ili više stanova.

U slučaju da se ne može izvršiti fizička deoba stana u smislu stava 7. ovog člana, sustanar može da otkupi deo stana koji sam koristi. Delove stana koji se zajednički koriste, sustanar može da otkupi srazmerno veličini stana koji sam koristi, o čemu sa drugim sustanarom zaključuje sporazum.

## Član 17

Od otkupa po odredbama ovog zakona izuzima se stan:

1. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojoj drugom stan koji je odgovarajući za to porodično domaćinstvo, u smislu ovog zakona;
2. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojoj drugom stan koji se koristi po osnovu stanarskog prava, ako po ovom zakonu postoje uslovi za zamenu stana između njegovog vlasnika i nosioca stanarskog prava na tom stanu;
3. čiji nosilac stanarskog prava, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojoj drugom odgovarajući stan koji se koristi po osnovu stanarskog prava na tom stanu, a koji ima pravo da mu opština obezbedi stan za iseljenje tog nosioca stanarskog prava, u skladu sa ovim zakonom;
4. koji se nalazi u zadužbini, odnosno koji je pripadao zadužbini koja bi mogla da nastavi sa ostvarivanjem ciljeva radi kojih je osnovana, zgradi podignutoj ili kupljenoj iz sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne i druge društveno korisne svrhe (legati, pokloni sakupljeni prilozi i sl.) ili reprezentativnoj zgradi, koja se koristi za potrebe državnih organa i organa lokalne samouprave;
5. koji se koristi za zaštićeno stanovanje penzionera i drugih starih lica u smislu propisa iz socijalne zaštite;
6. čiji nosilac stanarskog prava i članovi njegovog domaćinstva imaju stalno mesto boravka van mesta u kome se nalazi stan.

Odgovarajućim stanom, u smislu ovog zakona, smatra se stan u kome je broj soba jednak broju članova porodičnog domaćinstva, a najviše četvorosoban stan.

Odgovarajući stan u smislu stava 1. tač. 1, 2. i 3. ovog člana je stan koji zadovoljava uslove iz stava 2. ovog člana, pod uslovom da se bitnije ne pogoršaju uslovi stanovanja.

Ministarstvo nadležno za poslove kulture utvrđuje koji stanovi se nalaze u zadužbini, odnosno koji su pripadali zadužbini koja bi mogla da nastavi sa ostvarivanjem ciljeva radi kojih je osnovana, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Vlada Republike Srbije utvrđuje koji stanovi se nalaze u reprezentativnoj zgradi, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Opština, odnosno grad Beograd, odnosno grad na predlog zainteresovanog lica utvrđuje koji stanovi su podignuti ili kupljeni iz sredstava datih ili sakupljenih za dobrotvorne ili druge društveno korisne svrhe, u smislu stava 1. tačka 4. ovog člana.

Zadužbina može obnoviti rad ako su njeni ciljevi mogući i ako se prihodima od stanova koji su pripadali zadužbini mogu ostvarivati ti ciljevi.

Zakupci na neodređeno vreme stanova koji su pripadali zadužbinama koje do isteka roka od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona ne obnove rad, odnosno koje ne otpočnu sa ostvarivanjem svojih ciljeva, imaju pravo da otkupe stanove pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

Ministarstvo kulture utvrđuje zadužbine koje do roka iz stava 1. ovog člana nisu obnovile rad, odnosno nisu otpočele sa ostvarivanjem svojih ciljeva.

Zakupnine za stanove koji pripadaju zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom uplaćuju se toj zadužbini.

## **Član 18**

O otkupu stana zaključuje se ugovor koji sadrži naročito: ugovorne strane; vreme i mesto zaključenja ugovora; podatke o stanu koji je predmet ugovora; cenu; izjavu vlasnika da pristaje na uknjižbu; izjavu kupca da prihvata hipoteku; uslove, način i rokove izvršenja ugovora; razloge za raskid ugovora.

Ugovor o otkupu stana zaključuje se u pismenoj formi, a potpisi ugovornih strana overavaju se kod suda.

## **Član 18a**

Nosilac prava raspolaganja dužan je da nosiocu stanarskog prava omogući zaključenje ugovora o otkupu stana u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva za otkup.

U slučaju zahteva za otkup stana koji su podneti do dana stupanja na snagu ovog zakona, nosilac prava raspolaganja dužan je da nosiocu stanarskog prava omogući zaključenje ugovora o otkupu stana u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## **Član 19**

Uslovi otkupa stana su:

1. rok otplate iznosi 40 godina, s tim što uz saglasnost kupca rok može da bude i kraći; i
2. na stan koji se otkupljuje do njegove otplate u celini, stavlja se hipoteka.

## **Član 20**

Stan se otkupljuje pod uslovima koji su važili na dan podnošenja pismenog zahteva za otkup stana, a u slučaju zahteva koji su podneti pre stupanja na snagu ovog zakona pod uslovima na dan stupanja na snagu ovog zakona.

Otkupna cena stana, u smislu stava 1. ovog člana, utvrđuje se na osnovu prosečne mesečne zarade u Republici u mesecu koji prethodi danu iz stava 1. ovog člana, kao i na osnovu starosti zgrade, opšte pogodnosti zgrade i stana u skladu sa propisima (kvalitet i spratnost zgrade, visinski položaj stana u zgradi, lokacija i dr.) i površine stana.

Otplatom na rate, u smislu ovog zakona, smatra se otplata na dvanaest i više meseci.

Umanjenje po osnovu starosti zgrade iz stava 2. ovog člana, obračunava se po stopi od 1,0% godišnje, a najviše do 50%.

Ministarstvo nadležno za stambene poslove doneće uputstvo o načinu utvrđivanja otkupne cene stana, u skladu sa zakonom.

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

## **Član 21**

Ugovorena cena stana dobija se kada se otkupna cena stana, utvrđena u smislu člana 20. ovog zakona, umanjuje na ime:

1. doprinosa za stambenu izgradnju uplaćivanog iz ličnog dohotka lica koje otkupljuje stan i njegovog bračnog druga po 0,5% za svaku godinu radnog staža, a najviše do 30%, i
2. naknade vlasniku eksproprisanog stana koji je dobio stan na korišćenje po osnovu stanarskog prava do 10%.

Umanjenje iz stava 1. tačka 1. ovog člana računa se kupcu i na ime doprinosa za stambenu izgradnju umrlog bračnog druga, pod uslovom da kupac nije sklopio nov brak.

Umanjenje ugovorne cene stana po osnovu doprinosa za stambenu izgradnju umrlog bračnog druga priznaje se i kupcu koji je ugovor o otkupu zaključio od 2. avgusta 1992. godine do dana stupanja na snagu ovog zakona.

U slučaju jednokratne otplate više od jedne trećine duga, iznos duga koji se jednokratno otplaćuje umanjuje se za 15%, a u slučaju jednokratne otplate ukupne ugovorne cene umanjenje je 20%.

Umanjenje cene stana, u smislu stava 1. ovog člana, primenjuje se za stan, odnosno deo stana, do veličine odgovarajućeg stana.

## **Član 22**

Ako lice koje otkupljuje stan ili član njegovog porodičnog domaćinstva ima status ratnog vojnog invalida od I do V kategorije, ima pravo na dodatno umanjenje ugovorne cene stana do 50%, srazmerno stepenu invalidnosti.

Umanjenje iz stava 1. ovog člana za 50% imaju ratni vojni invalidi sa telesnim oštećenjem od 100%.

Pravo na dodatno umanjenje ugovorne cene stana od 50% imaju i lica čiji je član porodičnog domaćinstva poginuo kao borac u oružanim akcijama posle 17. avgusta 1990. godine

## **Član 23**

Ako se dug otplaćuje u mesečnim ratama one se utvrđuju tako što se ukupan iznos duga podeli brojem meseci u kojima se dug otplaćuje.

Mesečna otplatna rata se usklađuje za šestomesečne obračunske periode januar - jun, odnosno jul - decembar sa kretanjem potrošačkih cena u Republici, a najviše do visine rasta prosečne mesečne zarade bez poreza i doprinosa u Republici za obračunski period.

Mesečna otplatna rata, utvrđena na osnovu zaključenog ugovora o otkupu stana u tekućem obračunskom periodu, usklađuje se od meseca zaključenja ugovora do kraja tog obračunskog perioda sa kretanjem rasta potrošačkih cena u Republici, a najviše do visine rasta prosečne mesečne zarade bez poreza i doprinosa u Republici.

Ako kupac zahteva izmenu ugovorenog načina otplate duga, izmenjeni uslovi plaćanja utvrdiće se prema uslovima koji važe na dan podnošenja odgovarajućeg zahteva, u skladu sa ovim zakonom.

Podatke o prosečnoj mesečnoj zaradi u Republici utvrđuje Republički zavod za statistiku i objavljuje u "Službenom glasniku Republike Srbije".

## **Član 24**

Opština preko organa i organizacija koje ona odredi, vrši proveru zakonitog utvrđivanja otkupne cene stana u društvenoj i državnoj svojini na teritoriji opštine.

Sud koji vrši overu potpisa na ugovoru o otkupu stana dužan je da primerak overenog ugovora dostavi organu, odnosno organizaciji iz stava 1. ovog člana, u roku od 30 dana.

Kad nađe da je cena u ugovoru o otkupu stana utvrđena suprotno propisima, organ, odnosno organizacija iz stava 1. ovog člana, dužni su da, u roku od šest meseci od dana kada im je dostavljen ugovor, dostave taj ugovor sa nalazom Republičkom javnom pravobranilaštvu, za stanove kojima raspolaže Republika i autonomne pokrajine, odnosno opštinskom javnom pravobranilaštvu, odnosno organu ili organizaciji koji vrše poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa opštine, za ostale stanove u društvenoj i državnoj svojini.

Nadležno javno pravobranilaštvo, odnosno organ ili organizacija koji vrše poslove pravne zaštite imovinskih prava i interesa opštine, imaju pravo da, u roku od 30 dana od dana dostavljanja ugovora i nalaza iz stava 3. ovog člana, tužbom kod nadležnog suda traže poništaj ugovora koji je zaključen suprotno čl. 20. do 23. ovog zakona.

Ugovor ostaje na snazi ako se u postupku za poništaj ugovora otkupna cena stana usaglasi sa odredbama ovog zakona.

## **Član 25**

Prodavac stana dužan je da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o otkupu stana podnese zahtev za upis prava svojine i hipoteke u zemljišne knjige.

Ako stan nije upisan u zemljišne knjige, prodavac je dužan da podnese zahtev za upis hipoteke u odgovarajuću javnu knjigu, u roku iz stava 1. ovog člana.

## **Član 26**

Ako kupac stana iz opravdanih razloga ne može da otplaćuje dug, zbog gubitka redovnih prihoda koje je imao on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji sa njim stanuju, raskida se ugovor o otkupu stana i stiče susvojina na delu stana srazmerno broju otplaćenih rata u odnosu na ukupan broj ugovorenih rata.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, raniji kupac stana nastavlja da koristi stan u svojstvu zakupca stana u društvenoj svojini na neodređeno vreme na delu stana na kome nije stekao susvojinu.

## Član 27

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa po ovom zakonu, ako zakonom nije drukčije određeno, mogu se koristiti samo za davanje zajmova za stambenu izgradnju za lica koja kupovinom stana, odnosno izgradnjom porodične stambene zgrade rešavaju svoju i stambenu potrebu svog porodičnog domaćinstva, kao i za poboljšavanje uslova stanovanja.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, nosilac prava raspolaganja može deo sredstava ostvarenih prodajom stanova putem otkupa da koristi za sopstveni razvoj.

Nosilac prava raspolaganja svojim aktom bliže propisuje način evidentiranja i odlučivanja o korišćenju sredstava od stanova prodatih putem otkupa, kao i uslove, način i postupak davanja zajmova iz ovih sredstava.

Iz sredstava iz stava 1. ovog člana daje se zajam za stambenu izgradnju, odnosno kupovinu stana do veličine odgovarajućeg stana, sa rokom otplate od 40 godina s tim što ovaj rok može biti i kraći uz saglasnost zajmoprimca.

Zajmoprimcu se umanjuje dug po odobrenom zajmu na ime doprinosa za stambenu izgradnju uplaćivanog iz ličnog dohotka za 0,5% za svaku godinu njegovog i radnog staža njegovog bračnog druga, a najviše do 30%, kao i na ime troškova uređivanja građevinskog zemljišta, s tim što ovo umanjenje ide na teret sredstava od stanova prodatih putem otkupa.

Mesečna otplatna rata zajma utvrđuje se na način utvrđen u članu 23. ovog zakona.

## Član 28

Sredstva od stanova prodatih putem otkupa po ovom zakonu, čiji je vlasnik opština, grad, pokrajina i Republika koriste se naročito za:

1. rešavanje stambenih potreba boraca i ratnih invalida, civilnih invalida rata i članova porodica sa kojima je živeo poginuli učesnik oružanih akcija posle 17. avgusta 1990. godine, koji nisu u radnom odnosu;
2. iseljavanje lica koja imaju stanarsko pravo na stanovima u svojini građana, radi vraćanja tih stanova vlasnicima na korišćenje, za čije je preseljenje opština dužna da obezbedi drugi stan;
3. rešavanje stambenih potreba lica koja se iseljavaju iz nehigijenskih zgrada i stanova i zgrada sklonih padu;
4. rešavanje stambenih potreba lica koja su ostvarila pravo na materijalno obezbeđenje po propisima o socijalnoj zaštiti i obezbeđivanju socijalne sigurnosti građana, a koja su nesposobna za rad i nemaju članove porodice koji su u radnom odnosu;
5. rešavanje stambenih potreba drugih lica, u skladu sa propisom opštine, odnosno grada (mladih naučnih radnika i umetnika, stručnjaka za rad u nerazvijenim i pograničnim područjima u Republici i sl.).

## Čl. 29-31\*

*(Prestalo da važi)*

## **Član 32\***

Zakupnina za stan u društvenoj i državnoj svojini i svojini građana, koji koristi zakupac stana na neodređeno vreme, utvrđuje se u zavisnosti od površine stana, kvaliteta stana i zgrade u kojoj se nalazi stan, a izražava se brojem bodova za kvalitet stana i zgrade, površine stana i koeficijenta, u skladu sa aktom o načinu utvrđivanja zakupnine koji donosi ministar.

Visina mesečne zakupnine iz stava 1. ovog člana utvrđuje se za šestomesečne obračunske periode: januar - juni i juli - decembar.

Utvrđivanje, obračun i naplatu zakupnine vrši vlasnik stana, odnosno nosilac prava raspolaganja ili preduzeće za stambene usluge ili drugo pravno lice kome se povere ti poslovi.

Ministar nadležan za stambene poslove bliže propisuje način utvrđivanja zakupnine iz stava 1. ovog člana.

## **Član 33\***

*(Prestao da važi)*

## **Član 34**

U slučaju smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stana, zakupac na tom stanu postaje član porodičnog domaćinstva koji je nastavio da koristi taj stan, po sledećem redosledu: bračni drug, dete rođeno u braku, van braka, usvojeno i pastorče. Ako u stanu nije ostao niko od ovih članova porodičnog domaćinstva zakupac postaje roditelj zakupca, roditelj njegovog bračnog druga ili lice koje je zakupac dužan po zakonu da izdržava, ako je stanovao u tom stanu i nema rešenu stambenu potrebu.

Ako posle smrti zakupca ili njegovog iseljenja iz stana nije ostalo ni jedno lice iz stava 1. ovog člana, zakupac postaje lice koje je prestalo da bude član porodičnog domaćinstva ili lice koje je bilo član porodičnog domaćinstva ranijeg zakupca stana, ako je nastavilo da koristi stan i ako nema na drugi način rešenu stambenu potrebu.

Ako je, u slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana u stanu ostalo dva ili više lica istog stepena srodstva, zakupac postaje lice koje oni sporazumno odrede, a ako se sporazum ne postigne zakupac postaje lice koje odredi vlasnik stana.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, lica koja su ostala u stanu dužna su da zakupodavca obaveste o smrti zakupca najkasnije u roku od 60 dana.

Zakupodavac je dužan da u roku od 30 dana od isteka roka iz stava 4. ovog člana, zaključi ugovor o zakupu stana, odnosno odredi lice koje će biti zakupac stana, a ako to ne učini, zainteresovano lice može podneti predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje kojim se zamenjuje ugovor o zakupu stana.

O prestanku ugovora iz člana 33. stav 1. tačka 2. ovog zakona odlučuje opštinski organ nadležan za stambene poslove, a u ostalim slučajevima nadležni sud.

## **Član 35**

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:

1. ako zakupac i posle opomene bez saglasnosti zakupodavca koristi stan za obavljanje poslovne delatnosti, izdaje stan u podzakup ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena ugovorom;
2. ako zakupac i posle opomene ne plati zakupninu za najmanje dva meseca uzastopno;
3. ako se i posle opomene nanosi šteta stanu, zajedničkim prostorijama i instalacijama ili uređajima u stambenoj zgradi;
4. ako zakupac, njegov bračni drug ili drugi član njegovog porodičnog domaćinstva stekne u svojinu useljiv stan koji je odgovarajući za to porodično domaćinstvo;
5. ako zakupac dobije stan po osnovu radnog odnosa, a radni odnos je prestao na osnovu njegovog zahteva ili po njegovoj krivici, pre isteka vremena određenog opštim aktom zakupodavca, i
6. ako zakupac stana i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne koriste stan duže od jedne, a najduže četiri godine, a zakupac se ne sporazume sa zakupodavcem o načinu korišćenja stana za to vreme.

Ugovorom o zakupu može se predvideti da zakupodavac ne može dati otkaz ugovora o zakupu društvenog stana zbog neplaćanja zakupnine za vreme dok je zakupac bio nezaposlen bez svoje krivice ili ako je zaposlen, a najmanje dva meseca nije primao zaradu, a za to vreme on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji sa njim stanuju nisu imali drugih prihoda kojim bi se obezbedila materijalna sigurnost porodice po propisima o materijalnom i socijalnom obezbeđenju porodice.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, zakupac je dužan da plati zaostalu zakupninu u dva puta dužem vremenu od vremena za koje je istu dugovao, računajući od dana ponovnog zaposlenja, odnosno sticanja stalnih prihoda u porodičnom domaćinstvu.

U slučaju razvoda braka razvedeni supružnici se sporazumevaju o tome ko će nastaviti sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, a ako sporazum ne postignu, na predlog jednog od supružnika, nadležni sud će u vanparničnom postupku doneti rešenje o određivanju supružnika koji nastavlja sa korišćenjem stana u svojstvu zakupca, vodeći računa o stambenim potrebama razvedenih supružnika i njihove dece, o tome ko je zakupac stana, materijalnom i zdravstvenom stanju supružnika i dr.

U slučaju ispražnjenja stana na kome postoji susvojina, pravo prvenstvenog useljenja u stan imaju suvlasnik i naslednici suvlasnika čiji suvlasnički deo prelazi 50% idealnog dela stana ili lica na koja je ovaj suvlasnik preneo pravo susvojinu pravnim poslom, s tim što na delu stana u društvenoj svojini imaju položaj zakupca.

## **Član 36**

Članovi porodičnog domaćinstva zakupca društvenog stana imaju pravo da trajno koriste taj stan, pod uslovima iz ovog zakona.

Zakupac stana može, iz opravdanih razloga, da otkáže dalje korišćenje stana svakom članu porodičnog domaćinstva, osim maloletnom detetu, bračnom drugu ili licu koje je dužan da izdržava po zakonu, s tim što rok za iseljenje ne može biti kraći od 30 dana.

Zakupac stana može tužbom kod nadležnog suda da traži iseljenje člana porodičnog domaćinstva iz stava 2. ovog člana, ako se taj član ne iseli u ostavljenom roku.

### **Član 37**

Između nosilaca stanarskog prava i zakupaca na društvenom stanu, kao i između njih i zakupodavca može da se izvrši zamena stanova.

Zamenom stana sa zakupodavcem, u smislu stava 1. ovog člana, ne smatra se dodela stana radi proširenja uz obavezu nosioca stanarskog prava da zakupodavcu vrati stan koji koristi.

Zamena stana vrši se uz saglasnost zakupodavca, a ako zakupodavac ne odbije zahtev za davanje saglasnosti u roku od 30 dana od njegovog prijema, smatra se da je saglasnost data.

O zameni stanova zaključuje se ugovor u pismenoj formi, a jedan primerak ugovora dostavlja se zakupodavcu u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

Lice koje je zamenilo stan, nastavlja da koristi zamenjeni stan u svojstvu zakupca društvenog stana na neodređeno vreme.

### **Član 38**

Lice kome je vlasnik stana odbio davanje saglasnosti za zamenu stana, može u roku od 30 dana od prijema pismenog obaveštenja o odbijanju da podnese predlog nadležnom sudu da u vanparničnom postupku donese rešenje kojim se utvrđuje da su ispunjeni uslovi za zamenu stanova.

Nisu ispunjeni uslovi za zamenu stanova u smislu stava 1. ovog člana:

1. ako su se stekli uslovi za prestanak ili za otkaz ugovora o korišćenju, odnosno zakupu stana, u skladu sa ovim zakonom;
2. ako se radi o prividnoj zameni (ne koristi se zamenjeni stan, ne postoji stan koji se zamenjuje i sl.) odnosno neopravdanoj zameni stanova (ako je zamenom stečena imovinska korist i sl.), ili
3. ako je stan dobijen po osnovu radnog odnosa, a nije isteklo vreme određeno opštim aktom, odnosno propisom.

Ako postoje razlozi iz stava 2. ovog člana, vlasnik stana može tužbom nadležnom sudu da zahteva poništaj ugovora o zameni stanova u roku od tri meseca od dana saznanja za izvršenu zamenu, odnosno za razloge iz stava 2. ovog člana, a najkasnije u roku od tri godine od izvršene zamene. Ako sud poništi ugovor o zameni stanova, naložiće i povraćaj u pređašnje stanje, s tim što se korišćenje nastavlja po ugovoru o zakupu društvenog stana na neodređeno vreme.

### **Čl. 39-45\***

*(Prestalo da važi)*

### **Član 45a**

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana u društvenoj ili državnoj svojini, na kome pravo raspolaganja ima pravno lice sa sedištem na teritoriji republike koja nije članica Savezne Republike Jugoslavije, može taj stan da otkupi pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

### **Član 45b**

Nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana čiji je vlasnik, odnosno nosilac prava raspolaganja pravno lice iz člana 45a ovog zakona, podnosi ministarstvu nadležnom za poslove finansija zahtev za otkup stana.

Ministarstvo nadležno za poslove finansija zaključuje ugovore o otkupu stanova iz stava 1. ovog člana.

### **Čl. 45v-59\***

*(Prestalo da važi)*