

П Р А В И Л Н И К
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПРАВИЛНИКА О РЕШАВАЊУ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА
ЗАПОСЛЕНИХ У МИНИСТАРСТВУ ОДБРАНЕ И ВОЈСЦИ СРБИЈЕ

Члан 1.

У Правилнику о решавању стамбених потреба запослених у Министарству одбране и Војсци Србије („Службени војни лист“, бр. 14/14 и 31/15), у члану 1, после речи: „у закуп“, додају се речи: „на неодређено време“.

Члан 2.

У члану 14. после става 2. додаје се нови став 3, који гласи:

„За лица без стана која своје стамбене потребе решавају доделом у закуп неуређеног стана утврђује се јединствена листа реда првенства применом критеријума по свим основама из овог правилника.“

Досадашњи став 3. постаје став 4.

Члан 3.

После члана 20. додаје се члан 20а, који гласи:

„Члан 20а

Лицу из члана 2. овог правилника, изузев лицу из члана 20. ст. 2. и 3. овог правилника, може се доделити у закуп неуређен стан, ако се с тим писмено сагласи давањем изјаве о прихватању овог начина решавања стамбеног питања, под условом да има прихваћен захтев за доделу стана у закуп на неодређено време.

Лицу из става 1. овог члана може се дати у закуп и стан мањи од стана који му припада по одредбама члана 17. овог правилника, ако се с тим писмено сагласи.

Неуређен стан из става 1. овог члана је стан у којем нису изведени радови инвестиционог и текућег одржавања према пропису којим се уређује начин коришћења, управљања и одржавања стамбених зграда.

Стан из става 1. овог члана предаје се закупцу у виђеном стању без могућности на рефундацију трошкова уложених у инвестиционо и текуће уређење стана и без могућности на умањење износа закупнине по истом основу.

Лице из члана 2. овог правилника не може стећи право својине по основу уложених средстава у инвестиционо одржавање неуређеног стана.

Расподела расположивих неуређених станова врши се у поступку јавног оглашавања, применом критеријума из овог правилника, а по посебној одлуци министра одбране.

На поступак давања неуређених станова сходно се примењују одредбе чл. 24–28. овог правилника.“

Члан 4.

Члан 27. мења се и гласи:

„Члан 27.

На основу коначног и извршног решења из члана 25. овог правилника закључује се уговор о закупу стана на неодређено време, у писменој форми који садржи: уговорне стране, време и место закључења уговора, податке о стану који је предмет закупа, права и обавезе уговорних страна у коришћењу и одржавању стана, висину закупнине и начин и рокове плаћања, услове и рокове за отказ уговора и податке о лицима која ће користити стан.

Уговор о закупу стана из става 1. овог члана престаје: споразумним раскидом, отказом, пропашћу стана и у другим случајевима утврђеним законом.

Отказ уговора о закупу стана може се дати, у писменој форми, са отказним роком који не може бити краћи од 90 дана, и то:

1) ако купац без сагласности куподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису обухваћена уговором;

2) ако купац не плати закупнину за најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;

- 3) ако се наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради;
- 4) ако стан користи на начин којим се корисници осталих станова ометају у мирном коришћењу стана;
- 5) ако закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, а закупац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

Закупац стана може дати отказ уговора о закупу стана у писменој форми, најмање 30 дана пре него што намерава да се исели из стана, а за случај да да отказ са отказним роком краћим од 30 дана у обавези је да закуподавцу плати закупнину и за наредни месец.

У случају смрти закупца, нови закупац на том стану одређује се под условима и на начин прописан чланом 34. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 4/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/95 – др. закон и 99/11).

Права и обавезе уговорних страна, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим правилником, уређују се у складу са законима којима се уређују облигациони односи и области становања и одржавања зграда.

Обрасци уговора о закупу стана на неодређено време и уговора о закупу неуређеног стана на неодређено време одштампани су уз овај правилник и чине његов саставни део.

Коначна решења за лица којима је додељен стан у закуп, Стамбена комисија доставља организационој јединици Министарства одбране надлежној за инфраструктуру.

Уговор о закупу стана на неодређено време, уговор о закупу неуређеног стана на неодређено време у којем се посебно утврђује датум уселења у стан и уговор о стицању сусвојине на стану закључује се са организационом јединицом Министарства одбране надлежном за инфраструктуру, а примерак закљученог уговора доставља се Стамбеној комисији у року од осам дана.“

Члан 5.

После члана 28. додаје се члан 28а, који гласи:

„Члан 28а

Лица из члана 2. овог правилника која имају право закупа на неодређено време могу стећи право својине над станом откупом под условима прописаним одредбама чл. 16–26. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 4/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/95 – др. закон и 99/11).

Уговор о откупу стана закључује старешина организационе јединице Министарства одбране у чијем саставу је стручна служба надлежна за припрему и закључивање уговора о закупу и откупу стана.

Члан 6.

У члану 29. став 2, после речи: „од 30 дана пре“, додају се речи: „окончања поступка“.

После става 2. додаје се став 3, који гласи:

„Појединачне пријаве неуређених станова из стамбеног фонда Министарства одбране и Војске Србије који су враћени у тај стамбени фонд, организациона јединица Министарства одбране надлежна за инфраструктуру доставља организационој јединици Министарства одбране надлежној за стамбене послове у року од десет дана од дана враћања у посед“.

Досадашњи став 3. постаје став 4.

Члан 7.

Лица из члана 2. овог правилника која имају право закупа на неодређено време плаћају закупнину у складу са чланом 32. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 4/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/95 – др. закон и 99/11).

Члан 8.

За лица којима су до дана ступања на снагу овог правилника донета коначна и извршна решења о додели стана у закуп на неодређено време, иста ће се реализовати закључивањем уговора о закупу стана на неодређено време.

За лица којима су донета решења о додели простора адаптираних за становање на привремено коришћење за становање, а исти користе, након окончања поступака озакоњења, Стамбени орган ће под условима предвиђеним овим правилником донети нова решења којима ће изменити постојећа решења у решења о давању стана у закуп на неодређено време, а која ће се реализовати закључењем уговора о закупу на неодређено време.

Члан 9.

Овај правилник, по добијању сагласности Владе, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном војном листу“.

Број: 1605-58/16

У Београду, 22. марта 2017. године

Министар одбране,
Зоран Ђорђевић, с. р.

Досадашњи закупац:
Шифра Закупца:

У Г О В О Р

О ЗАКУПУ СТАНА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

УГОВОРНЕ СТРАНЕ: 1. РЕПУБЛИКА СРБИЈА – МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ – ВОЈНОГРАЂЕВИНСКИ ЦЕНТАР „БЕОГРАД“, Ул. Немањина бр. 15, Београд, (у даљем тексту: Закуподавац), кога заступа начелник _____, са једне стране и

2. _____ (у даљем тексту: Закупац), са друге стране.

ПРЕДМЕТ УГОВОРА: Закуп стана број _____ Спрат _____
Улица _____
Град _____

ОСНОВ за закључење Уговора:

Члан 1.

Закуподавац предаје, а Закупац прима у закуп стан бр. _____, спрат _____, Ул. _____ бр. _____, град _____.

Стан из става 1. овог члана по структури је _____ и састоји се од:

Стан из става 1. овог члана има укупну површину од _____ m², односно корисну површину од _____ m², која је основ за обрачун закупнине.

Члан 2.

На основу бодовне листе, која је саставни део овог уговора, утврђује се да стан из члана 1. овог уговора има укупно _____ бодова.

Члан 3.

Закупац се обавезује да на име закупнине стана из члана 1. овог уговора, плаћа месечно износ од _____ динара. Закупнина тече од _____ године.

Уколико се износ закупнине из става 1. овог члана одлуком надлежног органа промени, Закупац је у обавези да промењени износ закупнине плаћа од дана ступања на снагу те одлуке, без обавезе закључења анекса Уговора.

Закупац је обавезан да месечни износ закупнине плати најкасније до 5. у месецу за претходни месец.

Члан 4.

У износ закупнине из члана 3. овог уговора нису обрачунати трошкови који се односе на:

- 1) утрошену електричну енергију у стану, грејање стана и телефон;
- 2) текуће одржавање стана;
- 3) накнаду за утрошену воду домаћинства и заједничких делова стамбене зграде;
- 4) накнаду за канализацију;
- 5) накнаду за заштиту воде Србије;

- 6) накнаду за изношење смећа за домаћинство;
- 7) накнаду за коришћење градског грађевинског земљишта;
- 8) накнаду за заједничку електричну енергију стамбене зграде;
- 9) накнаде за остале комуналне трошкове домаћинства и заједничких делова стамбене зграде;
- 10) пореске обавезе утврђене републичким прописима, по основу закупа стана.

Трошкове из става 1. овог члана сноси Закупац.

Члан 5.

Стан из члана 1. овог уговора Закупац ће користити заједно са члановима породичног домаћинства, и то:

- 1.
- 2.
- 3.

Члан 6.

Закупац нема право да стан из члана 1. овог уговора даје на коришћење, по било којем основу, другим лицима или да га користи за друге намене, осим за становање свога породичног домаћинства.

Члан 7.

Закупац има право да користи заједничке просторије, уређаје и опрему у стамбеној згради на начин и под условима које утврди Стамбена заједница преко својих органа, односно професионални управник коме су поверени послови управљања у стамбеној згради.

Члан 8.

Закупац нема право да у стану из члана 1. овог уговора изводи радове на адаптацији и реконструкцији стана, уколико претходно не прибави писмену сагласност Закуподавца и прописане документе надлежног републичког органа.

Члан 9.

Закупац је обавезан да редовно и о свом трошку изводи радове на текућем одржавању стана, као и да сноси трошкове оправке у стану или другим посебним деловима стамбене зграде, које проузрокује својом кривицом, или кривицом члана свог домаћинства.

Члан 10.

Закуподавац има право да обавља контролу наменског коришћења стана и испуњења уговорених обавеза по питању текућег одржавања стана, као и увид у извођење неопходних радова, односно поправке других посебних и заједничких делова зграде, а које је неопходно извести у стану из члана 1. овог уговора.

Закупац је дужан да у вези са ставом 1. овог члана омогући несметани улазак у стан лицима која овласти Закуподавац.

Члан 11.

Закупац и чланови његовог домаћинства у обавези су да се придржавају кућног реда и ближих правила о његовом извршењу.

Члан 12.

Стан из члана 1. овог уговора даје се у закуп на неодређено време.

Члан 13.

Приликом примопредаје стана из члана 1. овог уговора сачињава се записник који потписују Закупац и овлашћено лице Закуподавца.

Члан 14.

Уговор о закупу стана престаје: споразумним раскидом, отказом, пропашћу стана и у другим случајевима утврђеним законом.

Закуподавац може отказати Уговор о закупу у писменој форми, са отказним роком који не може бити краћи од 90 дана, и то:

- 1) ако Закупац без сагласности Закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена Уговором;
- 2) ако Закупац не плати закупнину за најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
- 3) ако се наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради;
- 4) ако стан користи на начин којим се корисници осталих станова ометају у мирном коришћењу стана;
- 5) ако Закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, а Закупац се не споразуме са Закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

Закупац стана може дати отказ Уговора о закупу у писменој форми најмање 30 дана пре него што намерава да се исели из стана, а за случај да да отказ, са отказним роком краћим од 30 дана у обавези је да Закуподавцу плати закупнину и за наредни месец.

У случају смрти Закупца, нови Закупац на том стану, одређује се под условима и на начин прописан чланом 34. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/95 – др. закон и 99/11).

Члан 15.

Права и обавезе уговорних страна, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим уговором, уређују се у складу са законима којима се уређују облигациони односи и области становања и одржавања зграда.

Члан 16.

Све спорове из овог уговора, решаваће надлежни суд.

Члан 17.

Овај уговор сачињен је у 4 (четири) примерка, од којих 2 (два) примерка остају Закупцу, а друга 2 (два) примерка Закуподавцу.

ЗАКУПАЦ

**ЗАКУПОДАВАЦ
НАЧЕЛНИК**

ЛМБГ:

Датум потписивања Уговора:

_____. године

Досадашњи закупац:
Шифра Закупца:

У Г О В О Р О ЗАКУПУ НЕУРЕЂЕНОГ СТАНА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

УГОВОРНЕ СТРАНЕ: РЕПУБЛИКА СРБИЈА – МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ – ВОЈНОГРАЂЕ-
ВИНСКИ ЦЕНТАР „БЕОГРАД“, Ул. Немањина бр. 15, Београд, (у даљем
тексту: Закуподавац), кога заступа начелник
са једне стране и

2. _____ (у даљем тексту: Закупац), *са друге стране.*

ПРЕДМЕТ УГОВОРА: Закуп стана број _____ Спрат _____
Улица _____
Град _____

**ОСНОВ за закључење
Уговора:**

Члан 1.

Закуподавац предаје, а Закупац прима у виђеном стању у закуп неуређен стан бр. _____, спрат _____,
Ул. _____ бр. _____, град _____.

Стан из става 1. овог члана по структури је _____ и састоји се од:

Стан из става 1. овог члана има укупну површину од _____ m², односно корисну површину од _____ m², која је основ за обрачун закупнине.

Члан 2.

На основу бодовне листе, која је саставни део овог уговора, утврђује се да стан из члана 1. овог уговора има укупно _____ бодова.

Члан 3.

Закупац се обавезује да на име закупнине стана из члана 1. овог уговора, плаћа месечно износ од _____ динара. Закупнина тече од _____ године.

Уколико се износ закупнине из става 1. овог члана одлуком надлежног органа промени, Закупац је у обавези да промене износ закупнине плаћа од дана ступања на снагу те одлуке, без обавезе закључења анекса Уговора.

Закупац је обавезан да месечни износ закупнине плати најкасније до 5. у месецу за претходни месец.

Члан 4.

У износ закупнине из члана 3. овог уговора нису обрачунати трошкови који се односе на:

- 1) утрошену електричну енергију у стану, грејање стана и телефон;
- 2) текуће и инвестиционо одржавање стана;
- 3) накнаду за утрошену воду домаћинства и заједничких делова стамбене зграде;

- 4) накнаду за канализацију;
 - 5) накнаду за заштиту воде Србије;
 - 6) накнаду за изношење смећа за домаћинство;
 - 7) накнаду за коришћење градског грађевинског земљишта;
 - 8) накнаду за заједничку електричну енергију стамбене зграде;
 - 9) накнаде за остале комуналне трошкове домаћинства и заједничких делова стамбене зграде;
 - 10) пореске обавезе утврђене републичким прописима, по основу закупа стана.
- Трошкове из става 1. овог члана сноси Закупац.

Члан 5.

Стан из члана 1. овог уговора Закупац ће користити заједно са члановима породичног домаћинства, и то

- 1.
- 2.
- 3.

Члан 6.

Закупац нема право да стан из члана 1. овог уговора даје на коришћење, по било којем основу, другим лицима или да га користи за друге намене, осим за становање свога породичног домаћинства.

Члан 7.

Закупац има право да користи заједничке просторије, уређаје и опрему у стамбеној згради на начин и под условима које утврди Стамбена заједница преко својих органа, односно професионални управник коме су поверени послови управљања у стамбеној згради.

Члан 8.

Закупац нема право да у стану из члана 1. овог уговора изводи радове на адаптацији и реконструкцији стана, уколико претходно не прибави писмену сагласност Закуподавца и прописане документе надлежног републичког органа.

Члан 9.

Закупац је обавезан да редовно и о свом трошку изводи радове на текућем и инвестиционом одржавању стана, као и да сноси трошкове оправке у стану или другим посебним деловима стамбене зграде, које проузрокује својом кривицом, или кривицом члана свог домаћинства.

Закупац нема право на рефундацију трошкова уложених у инвестиционо и текуће уређење, и нема могућности на умањење износа за закупнину по истом основу.

По основу уложених сопствених средстава у инвестиционо одржавање стана, Закупац нема право признавања својинских права на закупљеном стану.

Члан 10.

Закуподавац има право да обавља контролу наменског коришћења стана и испуњења уговорених обавеза по питању текућег и инвестиционог одржавања стана, као и увид у извођење неопходних радова, односно поправке других посебних и заједничких делова зграде, а које је неопходно извести у стану из члана 1. овог уговора.

Закупац је дужан да у вези са ставом 1. овог члана омогући несметани улазак у стан лицима која овласти Закуподавац.

Члан 11.

Закупац и чланови његовог домаћинства у обавези су да се придржавају кућног реда и ближих правила о његовом извршењу.

Члан 12.

Стан из члана 1. овог уговора даје се у закуп на неодређено време.

Члан 13.

Приликом примопредаје стана из члана 1. овог уговора сачињава се записник који потписују Закупац и овлашћено лице Закуподавца.

Члан 14.

Уговор о закупу стана престаје: споразумним раскидом, отказом, пропашћу стана и у другим случајевима утврђеним законом.

Закуподавац може отказати Уговор о закупу у писменој форми, са отказним роком који не може бити краћи од 90 дана, и то:

- 1) ако Закупац без сагласности Закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена Уговором;
- 2) ако Закупац не плати закупнину за најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
- 3) ако се наноси штета стану, заједничким просторијама, инсталацијама или уређајима у стамбеној згради;
- 4) ако стан користи на начин којим се корисници осталих станова ометају у мирном коришћењу стана;
- 5) ако Закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једне, а најдуже четири године, а Закупац се не споразуме са Закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

Закупац стана може дати отказ Уговора о закупу у писменој форми најмање 30 дана пре него што намерава да се исели из стана, а за случај да да отказ, са отказним роком краћим од 30 дана у обавези је да Закуподавцу плати закупнину и за наредни месец.

У случају смрти Закупца, нови Закупац на том стану, одређује се под условима и на начин прописан чланом 34. Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/95 – др. закон и 99/11).

Члан 15.

Права и обавезе уговорних страна, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим уговором, уређују се у складу са законима којима се уређују облигациони односи и области становања и одржавања зграда.

Члан 16.

Све спорове из овог уговора, решаваће надлежни суд.

Члан 17.

Овај уговор сачињен је у 4 (четири) примерка, од којих 2 (два) примерка остају Закупцу, а друга 2 (два) примерка Закуподавцу.

ЗАКУПАЦ

**ЗАКУПОДАВАЦ
НАЧЕЛНИК**

ЈМБГ:

Датум потписивања Уговора:

_____ године