



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Zakon br. 04/L-061

**O PRODAJI STANOVA ZA KOJE POSTOJI STANARSKO
PRAVO**

Skupština Republike Kosovo;

Na osnovu člana 65 (1) Ustava Republike Kosovo,

Usvaja

**ZAKON O PRODAJI STANOVA ZA KOJE POSTOJI STANARSKO
PRAVO**

POGLAVLJE I
OPŠTE ODREDBE

Član 1
Cilj

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način prodaje stanova u javnoj i društvenoj svojini za koje postoji stanarsko pravo ili pravo korišćenja pod zakup na neodređeno vreme, zajedno sa zajedničkim delovima ili uređajima stana, kao i način utvrđivanja prodajne cene i prestanak stanarskog prava.

Član 2

Oblast sprovođenja

Ovaj zakon se sprovodi za stanove koji su u javnoj ili društvenoj svojini za koje postoji stanarsko pravo.

Član 3

Definicije

1. Upotrebljeni pojmovi u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1.1. **Stambena zgrada** - celina ili njegov najveći deo je namenjena i koristi se za stanovanje;

1.2. **Stan** - jedna ili više prikladnih prostorija namenjenih za stanovanje, zajedno sa pomoćnim prostornom koje, po pravilu, čine jednu celinu i imaju poseban ulaz;

1.3. **Pomoćni prostor** - prostorije ili zajedničke prostorije koje izdvojene od stambene zgrade, ali koji su u funkciji stambene zgrade, osim garaža;

1.4. **Prodaja stana** - prodaja stana u društvenoj, odnosno javnoj svojini, za koji postoji stanarsko pravo nosioca stanarskog prava i drugih ovlašćenih lica koji se određuju ovim Zakonom;

1.5. **Zajednički delovi i uređaji stambene zgrade** - delovi i uređaji koji služe zgradi kao celine, uključujući: temelje, glavne zidove, krov, stepenice, dimnjak, liftove, fasadu, podrum, plafon, hodnik, osvetljenje, mesto za pranje i sušenje veša, prostorija za otpad, prostorija za kućni savet zgrade i električne uređaje, gromobran, kanalizacija, vodovod, telefonska mreža, postrojenja za centralno grejanje, kotlarnice, gas i topla voda i instalacije telefonske antene;

1.6. **Nosilac stanarskog prava** - fizičko lice kojem je dodeljen stan - dat na korišćenje i koji je sklopio ugovor o korišćenju stana;

1.7. **Uži članovi porodične zajednice koji su nosioci stanarskog prava** - muž, žena, deca rođena u braku ili van braka, usvojeni, svekrva, maćeha, očuh, usvojilac kao i druge osobe koje je nosilac stanarskog prava dužan da ih izdržava prema zakonu, ili ove osobe prema zakonu imaju dužnost da hrane nosioca stanarskog prava, a koji žive zajedno;

1.8. **Kupac** - lice koje prema uslovima ovoga zakona može kupiti stan za koji postoji stanarsko pravo, što obuhvata nosioca stanarskog prava, kao i uže članove porodične zajednice nosioca stanarskog prava, uz njegovu saglasnost za vreme života ili posle njegove smrti, rešenjem o nasleđivanju;

1.9. **Prodavac** - pravno lice, nosioc prava imovine za stanove u javnoj svojini, Kosovska agencija za privatizaciju za stanove u društvenoj imovini, odnosno opštine za stanove čiji je vlasnik nepoznat;

1.10. **Ugovor** - ugovor o prodaji stana za koji postoji stanarsko pravo, zaključen u skladu sa odredbama ovoga zakona;

1.11. **Koficijenat popusta** - umanjenje prodajne cene pojedinog stana u smislu člana 17, 18, 19, 20 i 21 ovoga zakona;

1.12. **Ministarstvo** – Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja.

Član 4

1. Stan se prodaje sa zajedničkim delovima i opremom zgrade koje služe zgradi kao celine.
2. Predmet prodaje je i garaža ako je ona deo stambene zgrade, ili ako je nosiocu stanarskog prava ona dodeljena na korišćenje kao deo zgrade.

Član 5

1. Ne smatraju se kao zgrade u smislu ovoga Zakona:
 - 1.1. prostorije u zgradi koje služe za privremeni smeštaj; i
 - 1.2. poslovne i administrativne prostorije u okviru zgrade.

Član 6

1. Stanovi u svojini pravnih lica, čije je sedište na području naše države, koji se nalaze na području neke od država proizašlih iz bivše Jugoslavije, prodavaće se u skladu sa odredbama sporazuma između država i pod uslovima reciprociteta, ako nije drugačije uređeno bilateralnim sporazumom.
2. Strani državljani mogu kupiti stan prema određenim uslovima u ovom zakonu samo ako je moguće da i državljani Republike Kosovo kupuju stan pod istim uslovima u dotičnoj državi.

POGLAVLJE II PRAVO NA KUPOVINU STANA

Član 7

1. Svaki nosilac stanarskog prava , odnosno korisnik stana u društvenoj ili javnoj svojini, osim slučajeva iz člana 11 ovog zakona, treba da podnese pismeni zahtev za kupovinu stana.
2. Zahtev za kupovinu stana podnosi se:
 - 2.1. Kosovskoj agenciji za privatizaciju, za stanove nosioca prava na raspolaganje koja je u društvenoj imovini;
 - 2.2. Javnoj instituciji koja je dodelila stan, odnosno koji je nosilac prava raspolaganja stana, za stanove nosilac prava raspolaganja stana koji je u javnoj svojini.
3. Zahtev iz stava 1. ovoga člana mora se podneti u roku od dve (2) godine, od dana stupanja na snagu ovog Zakona, a ugovor prodaje stana treba se sklopiti u roku od tri (3) meseca od dana podnošenja zahteva za kupovinu stana.
4. Ako prodavac, nasuprot zahtevu nosioca stanarskog prava, odnosno ovlašćenog kupca koji ima pravo kupiti stan, odbija ili ne sklapa ugovor u roku predviđenom u stavu 3. ovog člana, kupac stiče pravo da u vanparničnom postupku zatraži od nadležnog suda da donosi rešenje kojim se zamenjuje ugovor.
5. Izuzetno od roka za sklapanje ugovora za kupovinu stana za koji u vreme podnošenja zahteva za kupovinu stana nisu poznate sve relevantne činjenice koje su bitne za njegovu prodaju, novi rok počinje teći od dana kada ove činjenice budu poznate.
6. Poznate činjenice za kupoprodaju stana procenjuju se u vreme sklapanja ugovora.
7. Prodavaoc je dužan da u roku od tri (3) meseca od stupanja na snagu ovog zakona, obavestava nosioca stanarskog prava, odnosno korisnika stana o njegovim pravima propisanim ovim članom.

Član 8

Uži članovi porodične zajednice nosioca stanarskog prava imaju pravo stanovanja u stanu koji se prodaje prema odredbama ovoga zakona.

Član 9

1. Kada stanarsko pravo stiće jedan od supružnika koji živi u zajedničkoj porodici, nosilac prava postaje i drugi supružnik.
2. Supružnici mogu kupiti zajednički stan, a jedan od njih samo uz saglasnost drugog.
3. U slučaju kada su zajednički stanari nosioci stanarskog prava, oni kupuju stan zajednički, svako od njih deo za koji je nosilac stanarskog prava, ako ne budu postigli drugačiji sporazum.
4. Izuzetno od stava 3. ovoga člana važi dogovor kada jedan ili više stanara ne podnesu zahtev za kupovinu njegovog dela stana u roku predviđenim odredbama stava 3. člana 7. ovoga zakona, u tim slučajevima sustanari stiču pravo kupovine stana kao celine.
5. Sporazum iz stava 2. i 3. ovoga člana, vrši se u formi pisanog ugovora i uverava se u nadležnim institucijama.
6. U slučaju nesporazuma, spor se rešava u sudskom postupku.

Član 10

1. Stanovi za koje se ustanovilo da je njihov prodavaoc nepoznat, pravo njihove prodaje snosi opština u teritoriji na kojoj se nalazi stan.
2. U smislu ovoga zakona, stanovi sa nepoznatim prodavcem smatraju se oni stanovi kojima nosioc prava raspolaganja je pravno lice koje nije registrovalo delatnost, ili je prestao sa radom i njegov naslednik je nepoznat, ili njegovo sedište je nepoznato i nosilac stanarskog prava nije u stanju da preda zahtev za kupovinu stana u roku određenim u stavu 3. člana 7 ovog zakona.
3. U slučaju iz stava 1. ovoga člana, nosilac stanarskog prava podnosi zahtev za kupovinu stana ovlašćenom organu u opštinskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi stan.
4. Opštinski ovlašćeni organ, posle završetka određene procedure, odobrava zahtev za kupovinu stana nosiocu stanarskog prava koji je ispunio zahteve predviđene ovim Zakonom i potpisuje ugovor u roku koji je utvrđen u članu 7 ovog zakona.

POGLAVLJE III IZUZEČE OD PRAVA KUPOVINE STANA

Član 11

1. Prema odredbama ovoga zakona od prodaje se izuzimaju:
 - 1.1. stan koji se nalazi u zgradi kojoj je pokrenut postupak zar rušenje;
 - 1.2. stan koji se nalazi na upravnim zgradama koji se koriste za sprovede državne uprave, pravosuđa, zdravstva, kao i druge reprezentivne zgrade koje se koriste za potrebe lokalnih i centralnih institucija;
 - 1.3. stan koji se nalazi na dobrotvornim ustanovama, odnosno koji je pripada dobrotvornim ustanovama i može i dalje da ostvaruje svoje ciljeve za koje osnivan izgrađenoj zgradi ili kupljenoj od datih sredstava ili sakupljenih za dobrotvorne svrhe i druge ciljeve za javni interes;
 - 1.4. stan koji se koristi za stanovanje penzionera ili drugih lica, u smislu socijalne zaštite.
2. Nosiocu stanarskog prava treba kompenzirati na ekvalentnom načinu.

POGLAVLJE IV OVLAŠČENJE ZA UTVRĐIVANJE STATUSA STANA

Član 12

1. Opština potvrđuje koji stanovi pripadaju upravnim ili reprezentivnim zgradama, prema članu 11. ovog zakona.
2. Opština, na zahtev zainteresovane stranke, utvrđuje koji su stanovi kupljeni ili izgrađeni sredstvima predviđenih i sakupljenih u dobrotvorne ciljeve ili za druge svrhe od javnog interesa, prema članu 11. ovog zakona.

Član 13

1. Pre potpisivanja ugovora za prodaju stana, prodavac je dužan da zatraži od Kosovske agencije za imovine, da utvrdi da li je podnet neki zahtev za taj stan u Upravi za Stambena Imovinska Pitanja, stvorena uredbom UNMIK-a 1999/23 i 2000/60 ili u Kosovskoj agenciji za imovinu osnovana Uredbom UNMIK-a 2006/50 koja je izmenjena i dopunjena Zakonom br.03/L-079.
2. Ako Kosovska agencija za imovinu ili njen naslednik utvrđuje da za stan koji je predmet prodaje, podnet zahtev institucijama iz stava 1. ovoga člana, obavezuje se da prodavcu pošalje sertifikiranu kopiju odluke Komisije za stambene i imovinske zahteve, koju prodavac mora poštovati.
3. Stanovi koji su predmet sukoba imovinskog prava ne mogu se prodati do konačne odluke suda ili druge nadležne institucije.

Član 14

Sadržina ugovora o prodaji stana

1. Prodaja stana realizira se na osnovi ugovora koji se sastavlja pismeno i sadrži:
 - 1.1. ugovorne stranke;
 - 1.2. vreme i mesto sklapanja ugovora;
 - 1.3. podatke o stanu koji je predmet ovog ugovora;
 - 1.4. cenu;
 - 1.5. izjavu prodavca koji prihvata prenos imovinskog prava kupcu i njegovu registraciju u registru nepokretne imovine;
 - 1.6. izjavu kupca koji prihvata registraciju hipoteke o stanu, u slučaju plaćanja na ratama;
 - 1.7. uslovi, način i rok ispunjavanja ugovora i
 - 1.8. razloge za raskid ugovora.

Član 15

1. Sklopljeni ugovor od ugovornih stranki treba poštovati određeni rok u stavu 3. člana 7. ovoga Zakona.
2. Potpisani ugovor od ugovornih strana overava se u nadležnoj instituciji.

Član 16

Utvrđivanje prodajne cene

1. Osnovica za utvrđivanje prodajne cene za stanove je sto (100) evra po m².
2. Koeficijentat popusta je $Kl=0.03$ za svaku starosnu godinu.

Član 17

1. Prodajna cena za stan izračunava se prema formuli:

$$PC = VI - (VI \times Vj \times Kl)$$

Gde je:

- Pc** - prodajna cena;
- VI** - vrednost stana;
- S s** - starost stana;
- KP** - koeficijentat popusta.

Član 18

1. Koeficijentat popusta za vreme procesa izračunavanja prodajne cene sprovodi se za period starosti stana od petnaest (15) do trideset (30) godina.
2. Za stanove koji su stariji od trideset godina (30), primenjuje se koeficientat popusta kao kod onih sa trideset godina starosti (30).

Član 19

Cena garaže se utvrđuje na način koji je propisan stavom 1. člana 16. ovog zakona, ali kupac nema pravo na popust i treba platiti cenu garaže, prema članu 20 ovoga Zakona.

Član 20

Način plaćanja prodajne cene stana

1. Plaćanje prodajne cene stana i garaže može se vršiti gotovinom i u tom slučaju se stiče pravo na popust od 20% od prodajne cene. Rok plaćanja gotovinom ne može biti duži od petnaest (15) dana od dana zaključivanja ugovora.

2. Plaćanje prodajne cene može se vršiti i u mesečnim ratama za vremenski period ne duži od deset (10) godina.

Član 21

Ako se kupac stana ne pridržava ugovoru o načinu plaćanja, za svako kašnjenje u plaćanju obračunavaće se zatezne kamate prema važećem zakonu.

Član 22

Nemogućnost plaćanja cene stana

1. Ako kupac ne može platiti dug zbog gubitka redovnih primanja koje je imao on/a kao i članovi njegovi porodice koji žive s njim, prestaje ugovor o prodaji stana i stvara se zajedničko vlasništvo u stanu proporcionalno broju plaćenih rata u odnosu na opšti broj ugovorenih rata.

2. U slučaju iz stava 1. ovog člana, kupac stana nastavlja da koristi stan u svojstvu zakupca stana za deo stana koji nije dobio vlasništvo.

POGLAVLJE V REGISTRACIJA PRAVA SVOJINE U STANU

Član 23

1. Kupac stiče pravo svojine na stan kada ga upiše u registar prava o nepokretnoj imovini.

2. Ako je kupac ugovorio način plaćanja prodajne cene na rate, pravo upisa vlasništva u registar prava vlasništva na nepokretnu imovinu stiče se plaćanjem poslednje rate.

3. Ako nepokretna imovina nije upisana u registar prava na nepokretnu imovinu, pravo vlasništva na stan za koji je izvršeno plaćanje dobije se overom i upisom ugovora pri ovlašćenom organu na teritoriji gde se nalazi stan.

4. Katastralna kancelarija opštine upiše prava na nepokretnu imovinu u registar prema ovlašćenju Kosovske katastralne agencije i u skladu sa važećim zakonom.

Član 24

U slučaju ugovora za plaćanje stana na rate, ugovor o prodaji stana treba sadržati deklaraciju kupca sa kojom on/ona omogućuje upis prava na hipoteku u korist u prodavca o kupljenom stanu, u visini cene i kamate.

Član 25

1. Pravo na hipoteku se dobije sa njegovim upisom u registar prava na nepokretnu imovinu.
2. U opštinama gde nije uspostavljen registar prava na nepokretnu imovinu, pravo na hipoteku stiže se sa upisom ovog prava u nekom drugom pogodnom registru za upis prava hipoteke o nepokretnoj imovini.
3. U slučaju kada ovlašćeni organ prima zahtev za upis ili priznava prava vlasništva na stanu, ona treba, po službenoj dužnosti, da upiše i založno pravo, odnosno hipoteku na račun prodavca za iznos prodajne cene i kamate.

Član 26

Stanarsko pravo prestaje danom kada je nosilac stanarskog prava ili njegov ovlašćeni predstavnik, potpisao ugovor o kupoprodaji stana.

Član 27

Za ugovor o prodaji stana, prema odredbama ovoga zakona, ne plaća se porez na promet nepokretne imovine.

POGLAVLJE VI NAČIN RASPODELE REALIZIRANIH SREDSTVA OD PRODAJE STANOVA

Član 28

1. Sredstva ostvarena prodajom stanova, nosilac prava raspolaganja kojih su društvena preduzeća, uplaćaju se na računu društvenih preduzeća i koriste se prema važećem zakonodavstvu o privatizaciji društvenih preduzeća.
2. Ostvarena sredstva od prodaje stanova uplaćaju se:

- 2.1. u budžetu opštine gde su nosioci prava raspolaganja opštine;
 - 2.2. u budžetu Kosova gde su nosioci prava raspolaganja centralne javne institucije.
3. Ostvarena sredstva prema stavu 2. ovog člana koriste za rešavanje potreba za stanovanjem prema članu 11. Zakona br.03-L-164 o finansiranju posebnih programa za stanovanje.

POGLAVLJE VII POSEBNE ODREDBE

Član 29

1. Pravni status nedovršenih stanova i način njihove privatizacije urediće se posebnim zakonom.
2. Nedovršeni stanovi, u smislu ovoga zakona, smatra se svaki izgrađeni stan koji nije podvrgnut tehničkoj kontroli i za koji nije izdata dozvola za upotrebu.

Član 30

Ovlašćeni organ za upravljanje podacima - evidenciju stanova, obavezan je da na zahtev kupca ili prodavca, da omogući pristup tim podacima koji su važni sa prodaju stanova.

POGLAVLJE VIII KAZNE NE ODREDBE

Član 31

Novčanom kaznom u visini od petsto (500) evra do hiljadu (1000) evra, kazniće se odgovorno lice ovlašćenog organa ako on ne deluje u skladu sa članom 30 ovog zakona.

POGLAVLJE IX PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

Ugovori o korišćenju stanova koji su sklopljeni u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SAPK", br. 11/83, 29/86 i 42/86), koji su formalno zaključeni do dana stupanja na snagu ovoga zakona, važe do dve (2) godine, od stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 33

1. Ako nosilac stanarskog prava ne sklapa ugovor o kupovini pre roka određenog u članu 32. ovoga zakona, nastavlja da koristi stan kao zakupac.
2. Visinu stanarine i odnos između stanara i stanodavca određuje opština prema Zakonu o finansiranju posebnih programa za stanovanje.

Član 34

Odredbe o stavljanju van snage

Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju da važe sve zakonske odredbe, akti i pravilnici koji su u suprotnosti sa ovim zakonom.

Član 35

Stupanje na snagu

Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana od dana objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.

**Zakon br. 04/L-061
21.decembar 2011.god.**

Predsednik Skupštine Republike Kosovo

Jakup KRASNIQI