

Б. б  
296

**Лука Ћеловић**  
**БЕОГРАД**  
**ЗАКОН О СТАНОВИМА**

СА

**ПРАВИЛНИКОМ ЗА ИЗВРШЕЊЕ ИСТОГ**

ПРОКОМЕНТАРИСАНИ

ОД

**Д-р МИЛОСЛАВА СТОЈАДИНОВИЋА,**  
начелника Министарства Социјалне Политике,

И

**ДУШАНА ТОМАШЕВИЋА,**  
секретара Министарства Социјалне Политике



**Лука Ћеловић**  
**БЕОГРАД**  
БЕОГРАД

ИЗДАВАЧКА КЊИЖАРНИЦА ГЕЦЕ КОНА

1, Кнез-Михаилова 1

1923



Александровъ  
Д. А. П. О. В. А.

Александровъ  
Д. А. П. О. В. А.



Т. б. б  
296

ID = 591213226 7

УНИВ. БИБЛИОТЕКА  
И Бр. 45306

# ЗАКОН О СТАНОВИМА

СА

## ПРАВИЛНИКОМ ЗА ИЗВРШЕЊЕ ИСТОГ

ПРОКОМЕНТАРИСАНИ

ОД

Д-р МИЛОСЛАВА СТОЈАДИНОВИЋА,  
начелника Министарства Социјалне Политике,

И

ДУШАНА ТОМАШЕВИЋА,  
секретара Министарства Социјалне Политике

Лука Ћеловић  
БЕОГРАД

Лука Čelović

БЕОГРАД  
БЕОГРАД

ИЗДАВАЧКА КЊИЖАРНИЦА ГЕЦЕ КОНА  
1, Кнез-Михаилова 1

1923







# ЗАКОН О СТАНОВИМА

---

## Чл. 1.

За уређење свих закупних односа зграда и других просторија ступају на снагу прописи општих закона који су важили у појединим деловима Краљевине пре 1914. године уз следећа ограничења:

У овом оредбом законодавац је истакао начело слободног уговарања свих закупних односа који ће се уређивати према општим законским прописима после 1. јануара 1925. године.

В. чл. 1. Правилника.

## Чл. 2.

До 1. јануара 1923. год. важе прописи Уредаба о Становима и Закупима Зграда у Опште од 8. априла 1921. год. и 21. маја 1921. год., изузевши чл. 24. Уредбе од 21. маја 1921. год.<sup>1)</sup> који се проширује на целу територију с тим да важи до 1. јануара 1925. год. Исто тако одузеће станбена власт станове оним закупцима који имају више од 1,500.000 дин. имања или 60.000 динара редовних годишњих прихода,



а немају у држави своје куће<sup>2)</sup>), ако у року који ће им одредити станбена власт а који не сме бити дужи од две године не саграде куће за своје становање.

Члан 7. Уредбе о Становима и Закупима Зграда у Опште, од 8. априла 1921. год.<sup>3)</sup> има се разумети тако да се за мерило узима сума непосредне порезе за 1920-21. годину, без обзира на доцније евентуалне измене у пореској стопи.

Чл. 16. Уредбе о Становима и Закупима Зграда у Опште, од 8. априла 1921. године<sup>4)</sup>), додаје се ова одредба:

Сопственици локала за обављање трговине или заната, који су ове издали пре или за време рата, имају право отказа закупцу, ако испуне следеће услове:

1) ако је такав локал сопственику или његовој деци потребан за рад у истом;

2) ако је такво лице које локал тражи било до свршетка последњег рата изучени трговац или занатлија, и

3) ако су било сопственик или његова деца били на војној дужноси за време последњег рата.

Тако добивене просторије сопственик, или његова деца, не сме издавати другоме, в ђ је дужан да их употреби за сврхе за које су му према предњим условима и уступљене.



1. Који гласи: „Новчаним заводима и осигуравајућим друштвима, даље трговачким, индустријским и сличним предузећима која имају карактер велетрговине, велендустрије и велеобрта, одузеће власт за станове пословне просторије у сврху додељивања по овој Уредби, ако у року који ће им одредити власт за станове, а који не сме бити дужи од године дана, не саграде куће за становање својим намештеницима и за смештај својих пословних просторија. Од тога се изузимају или заводи, друштва и предузећа која су за своје пословне сврхе и за смештај својих намештеника већ саградити своје зграде, и онима којима би градњом ових зграда био угрожен опстанак“.

Питање је како ће се поступити у случајевима да заводни, друштва или предузећа поменутог карактера купе готове зграде, на место да саграде нове. Да ли су тиме испуњене обавезе из чл. 24. Уредбе од 21. маја 1921. год.? Затим остаје врло компликовано питање на случај да су дотична друштва или предузећа апсолутно упуњени на обављање својих послова у закупљеним просторијама. То може бити ако место условљује опстанак предузећа. Да ли ће се сматрати да су испуњене предње обавезе ако таква предузећа саграде одговарајући број просторија а не искористе их за личну употребу? Обавезе подизања станова за своје намештенике нису условљене местом, те потпуно отпада бојазан да ће предузеће бити угрожено ако се учини избор другог места. Но за смештај предузећа то може бити од врло великог утицаја на њихов опстанак. — Закон предвиђа случај да опстанак може бити угрожен само новоградњом зграда али не и променом места.

У оба горња случаја одлучује Суд за Станове, при чему ће бити од пресудног значаја две околности: да се одговори тежњи коју поставља Закон с обзиром на изградњу што већег броја нових станова и да опстанак предузећа у таквим случајевима не буде угрожен.

Не мање је компликовано питање: шта бива са одузетим пословним просторијама? По Закону о Станови-



ма станбена власт одузеће их „у сврху додељивања по овој уредби“. Но додељивање по Уредби не важи од 1. јануара 1923. год., а Правилник за извршење Закона о Становима не предвиђа и додељивање таквих просторија, нарочито у случајевима да су исте неупотребљиве за становање. Додељивање је допуштено у начелу ради становања а не иначе. Исто тако се намеће и питање: ако се пословне просторије не могу додељивати за становање како ће се ове у опште одузети? То би значило забрану обављања радње у опште у таквим просторијама. У забрани обављања радње била би једино изражена санкција, но како се она не може спровести нити одузети ове просторије у сврху додељивања које се не могу доделити то би санкција за неизвршење поменутих обавеза била једино у казни (чл. 21. Правилника) од 10.000—15.000 динара.

Према §. 32. Закона о Заштити Раденика власници индустријских предузећа у којима ради најмање 100 радника, која се налазе најмање 3 км. удаљена ван периферије вароши, дужни су о свом трошку подићи потребан број станова за смештај радног особља дотичних предузећа. Ово је специјална одредба за подизање станова ове врсте за коју, истина, није прописан ближи поступак. Као таква има се и примењивати независно од привремених прописа Закона о Становима.

2. Није потребно да закупца има кућу у месту становања, већ где било у држави.

3. и 4. Од 1. јануара 1923. године престаје важити.

В. чл. 4. Закона и чл. 3., 4., 5., 6., 13., 30., 46., 47., 48., 55. и 58. ал. 3. Правилника.

### Чл. 3.

Од 1. јануара 1923. год. до 1. јануара 1925. год. сви закупци станова и локала-пословних просторија задржавају исте уз дотадашње или



споразумом утврђене закупне цене<sup>1)</sup>, или уз цене којеће у случају неспоразума закупца и закуподавца одредити избрани суд<sup>2)</sup>).

Избрани суд решаваће спорове о висини закупнине с обзиром на месне прилике, стање и вредност зграде, праведну амортизацију уложеног капитала, порезе и остале стварне и личне разлоге сопственика, закупца и лица која са њим у истом стану станују, а нису чланови породице закупца.

Састав и поступак избраног суда прописаће се Правилником. Истим Правилником прописаће се и учешће сопственика у приносу од издавања појединих делова станова од стране закупца и начин њиховог закључивања.

1. Цене „досадашње“ или „споразумом утврђене“ важе само у онолико у колико такве цене усвајају обе стране: закупца и закуподавац. Право на ревизију закупних цена постоји од 1. јануара 1925. год. у сваком случају и под свима околностима.

2. Према последњој алинеји § 32. Закона о Заштити Радника цене радничким становима при индустријским предузећима (у којима ради најмање 100 радника и која се налазе најмање 3 км. удаљена ван периферије вароши) одређују надлежне инспекције рада по саслушању месних општинских власти, противу чије одлуке могу се заинтересовани жалити Министарству Социјалне Политике. Ово је специјална одредба за цене ове врсте станова. За разлику од одговарајућих одредаба по Закону о Становима и Правилнику за извршење истог, који су привремени, ова је одредба сталног законског значаја, и у оваквим случајевима само се она има и примењивати. Без значаја је, тако исто, да ли су ови становни нови у смислу чл. 7. Закона о Становима.



В. чл. 2., 16., 17., 18., 40., 41., 42., 43., 44. и 48. Правилника.

#### Чл. 4.

У циљу збрињавања са становима оних лица која немају стана, имаће власт за станове право располагања са свима становима<sup>1)</sup> који ће се испразнити буди којим начином, као и становима закупаца који у истом месту имају своју нову зграду ослобођену свих ограничења по чл. 7. овог Закона.

Код додељивање станова неће утврђивати закупину власт за станове, него првенствено странке споразумно, а у случају спора избрани суд.<sup>2)</sup>

1. Логично је да то могу бити и делови већих станова који би за себе сачињавали или могли сачињавати целине мањих станова, при чему је важно да такви делови остану празни.

2. Излишно после објашњења у чл. 3. ал. 1. Закона В. чл. 7. Правилника.

#### Чл. 5.

Закуподавац има право отказа, па и код додеље ог стана,<sup>1)</sup> по општим законским прописима,<sup>2)</sup> исто као у случају уговорног закупа и то само онда, ако купац својим понашањем губи право становања по општим законским одредбама или ако заостане са испуњавањем својих обавеза узастопце за два месеца. За отказ у



случају подизања нових зграда на место старих које се имају порушити, не траже се ова два услова <sup>3)</sup>

Сопственици локала за обављање трговине или заната који су ове издали пре или за време рата имају право отказа закупцу ако је такав локал потребан сопственику или његовој деци за рад у истом. <sup>4)</sup>

Тако исто и сопственик стана може отказати стан закупцу ако му је овој неопходно потребан за лично становање а сада станује као закупцац у туђем стану. <sup>5)</sup>

Ближе одредбе о исељењу закупца у таквим случајевима прописане се Правилником.

1. Израз „па и код додељеног стана“ излишан је јер се то и по себи разуме кад је закуподавцу признато право отказа: без значаја је да ли је закупцу стан додељен или не. Из истог разлога излишан је и наредни израз „исто као у случају уговорног закупа“: јер и за један и за други случај важи једна и иста одредба о ст-казу.

2. В. објашњење код чл. 1. Закона.

3. Према ал. 1. овог члана, дакле, закуподавчево право отказа по општим законским прописима наступа само у три случаја.

Први је случај „ако закупцац својим понашањем губи право становања по општим законским одредбама“ (израз „по општим законским одредбама“ излишан је и овде из истог разлога као и напред). Закупцац својим понашањем губи право становања по општим законским прописима повредом њивохом која има за последицу раскид уговора о закупу. Тако закупцац не сме противно ономе што је уговором забрањено поступити, закупио



добро противно намени његовој употребљавати или на тако што откуда би велика штета за господара произишала; не сме са плаћањем закупнине дуго заостати.

Питање, пак, уредног плаћања закупнине утврђено је специјално у другом случају законодавчевог права отказа: закупац губи право становања „ако заостане са испуњавањем својих обавеза узастопце за два месеца“. Овде је законодавац мислио (с обзиром на аналогне одредбе у Уредбама иза којих одмах ступа на снагу Закон о Становима) на испуњавање обавеза у погледу уредног плаћања закупнине, а не и на друге неке обавезе (на пр. обавеза закупца да учини оне трошкове око закупног добра без којих се не би могло употребити као што треба).

Сходно општим законским прописима закупнина се плаћа према уговореном року. Где рок плаћања није уговорен узима се полугодишњи унапред ако је закуп уговорен на годину и више, а месечни унапред ако је закуп уговорен на месец (по §-у 1100. општег аустријског грађанског законика“ кад није нарочито уговорено о плаћању кирије или закупнине, онда се ова плаћа полугодишње, ако је ствар узета под кирију или закуп за једну или више година, а ако је узета за краће време по истеку истог)“.

Према томе ако иза једног рока плаћања (месечног или дужег) протекне два месеца а закупнина се не плати закуподавац стиче право отказа (в. и чл. 8. ал. 3. Правилника). Израз „узастопце“ је код оваквог тумачења излишан, јер се друкчије не може ни претпоставити. У противном дошли би до логичног закључка да се сви уговори о року плаћања и сви општи законски прописи о том року замењују једномесечним роком плаћања, а у овом случају закупац се не би третирао као неуредан платиша ако само за парне или само за непарне месеце не полаже закупнину.

Није предвиђено шта бива у случају ако закуподавац из буди којих разлога не буде хтео примити за-



купнину, и како поступити до решења спора о висини закупнице — што, такође, ни Правилником није прописано. У таквим случајевима закупнина би се имала депозитовати код суда.

Трећи случај отказа наступа због подизања нових зграда на место старих које се имају порушити. И овај је случај садржан у општим законским прописима, те је израз „само онда“ употребљен за случајеве кад наступа отказ, требало проширити и на овај случај (управо овим су испуњени сви случајеви отказа по општим законским прописима изuzeв случаја кад је уговорени рок закупа истекао или није уговором предвиђен). Израз „на место“ не значи да нова зграда мора бити подигнута на месту старе зграде. Како се то хтело рећи требало је употребити израз „на месту“. Главно је да је рушење старе зграде неопходно потребно ради подизања нове.

У поменутом првом и другом случају отказа реч је само о отказу стана. Тако незгодно стилизовала одредба заводи у уверењу као да се не би могао извршити отказ и пословних просторија, докле се могућност тога отказа резултира како из чл. 3. Закона о Становима који изједначаује станове и локале за обављање какве радње тако исто и из чл. 5. истог Закона који говори о закуподавцу у опште који има право отказа. У трећем случају отказа то је јасно јер се говори о новим зградама на место старих која се имају порушити.

4. Без значаја је за какав је рад локал потребан сопственику или његовој деци (то не мора бити за трговину или занат): док сопственици локала у којима се не обавља трговина или занат немају право отказа закупцу (осим ако би локал технички био удешен за обављање заната или трговине?)

5. Фактично је питање често кад је стан сопственику неопходно потребан за лично становање.



Равнодушно је да ли закуподавац, одн. сопственик, станује у истом месту.

В. чл. 8., 9., 10., 11., 12., 30., 51. и 52. Правилника.

### Чл. 6.

Послове око додељивања станова вршиће станбена власт, која ће се образовати код појединих општинских управа, дотично управних власти по Правилнику.

Жалбе на решења станбених власти, а на решења изабраних судова само онда кад ова нису донета једногласно, могу парничне страче изјавити за ранију територију Краљевине Србије и Црне Горе и Војводину Министарству Социјалне Политике, а за остале покрајине надлежним Покрајинским Управама.

При Министарству Социјалне Политике и покрајинским Управама образоваће се нарочити судови за разматрање и решавање ожалбених решења, чије су одлуке извршне.

Жалбе се подносе непосредно власти за станове у року од осам дана од саопштења решења, не рачунајући дан саопштења<sup>1)</sup>. Жалбе које нису непосредно власти за станове поднете, или су доцније поднете, неће се узети у обзир. Жалбе предате пошти на повратни рецепис на адресу власти за станове сматраће се као да су и самој власти поднете.

1) Ако последњи дан падне у недељу или празник кад суд не ради имао би се узети идући дан.



## Чл. 7.

За нове зграде у смислу Уредаба о Становима и Закупима Зграда у опште, од 8. априла 1921. год. и 21. маја 1921. год., важиће и на даље одредбе тих Уредаба. Но као нове зграде не сматрају се оне за чију се градњу или оправку сопственик послужио позајмицом Одбора за обнову Београда.<sup>1)</sup>

В. чл. 24. Правилника.

1. Ова одредба има ретроактивно дејство, јер је Одбор за Обнову престао давати позајмице пре ступања на снагу Закона о Становима, што је јасно и из израза „послужио“. Питање ослобођења зграда ове врсте компликује се у толико што је законодавац поставио као правило да се је сопственик за градњу или оправку „послужио позајмицом“, из чега произлази да је споредног значаја сразмера у којој стоји та позајмица према фактички утрошеним сумама за градњу или оправку. Нејасно је, да ли је и онај сопственик ослобођен чија позајмица код Одбора износи несравњено мањи део од суме коју је сам набавио и утрошио на градњу или оправку. Ако је смисао ове одредбе да се сопственик лиши права располагања у случају да је све оправке (или бар више од половине) извео кредитом Одбора за Обнову онда се само у таквим случајевима поменуће зграде не би сматрале као нове — о чему одлучује власт за станове (чл. 30. тач. 8. Правилника).

2. Она важи на територији Краљевине са изузетком раније територије Краљевине Србије и Црне Горе. По истој, измењеној и допуњеној, ослобађају се од плаћања свих пореза и приреза станови и куће које се буду подигле од дана њеног ступања на снагу па до краја 1925. године и то:



1. За време од 25 година, све куће које садрже искључиво мале станове за раднике и средњи сталез у опште, а чије би грађење отпочело после ступања на снагу ове Уредбе;

2. За време од 18 година, све куће чије би грађење отпочело после ступања на снагу ове Уредбе, а које садрже искључиво станове без обзира на величину истих;

3. За време од 15 година, све куће побројале у тач. 1., 2. и 3. чије је грађење отпочело пре ступања на снагу ове Уредбе, али су остале конструктивно недовршене и још неискоришћене за становање све до дана обнародовања ове Уредбе, а које би се довршиле и оспособиле за становање у току ове године.

5. За време од 12 година, све куће код којих би се уз или над већ постојећим становима подигли нови станови а за ново подигнути део. Код ових кућа сматраће се нови станови као и да не постоје, а за основу при одређивању пореза узимаће се раније димензије које се не ослобађају пореза. Ипак ће ово право уживати они сопственици, који буду приступили градњи и потпуном довршавању тих станова од дана обнародовања ове Уредбе па до краја 1925. године.

Сопственици ових кућа могу уживати горње бенефиције само у случајевима ако назначене куће и станови одговарају одредбама грађевинских закона где ових има, али ако одговарају условима удобности и хигијене стана. У последњем случају одлучиваће о квалитету истих зато надлежне власти.

Глажни, рабатни, нездравни и у опште рђави станови не могу се ни у којем случају користити бенефицијама у овој Уредби, а тако исто могу бити искључени од права на уживање истих куће или станови рђаво обрађени и планирани на парцелама које не пружају довољно могућности за здраво и угодно становање.

Сва ранија законска наређења по овоме остају и на даље у важности у колико се не косе са одредбама ове Уредбе.



Чл. 164. финансијског Закона за 1922/23. год. допуњује пом. Уредбу о помагању продукције нових станова и гласи:

„Чл. 1. тач. 4. (погрешно чл. 4.) Уредбе о помагању продукције нових станова од 19. јула 1920. године важи и за нове зграде које садрже претежно или искључиво пословне просторије. Зграде у Босни и Херцеговини ослобађају се и од пореза на вредност куће, оне у Словеначкој и у Далмацији од 5% најамног пререза, а у Банату, Бачкој, Барањи, Хрватској и Славонији од општег доходаринског пререза. Пореско ослобођење на целој територији Краљевине не повлачи за собом једино ослобођење инвалидског пореза“.

Предња Уредба ослобађа нове зграде од плаћања свих пореза и пререза. Према томе излишан је додатак у члану 164. финансијског Закона за 1922/23. годину, да „зграде у Босни и Херцеговини ослобађају се и од пореза на вредност куће, оне у Словеначкој и у Далмацији од 5% најамног пореза, а у Банату, Бачкој, Барањи, Хрватској и Славонији од општег доходаринског пререза“. Остаје само отворено питање да ли су ослобођене и плаћања пререза самоуправним телима, јер оваква стилизација даје повода за дискусију. Свакако да нису. Јер, ако нећемо узети у обзир аутономност и интересе самоуправних тела, можемо се позвати на аналогне одредбе које важе на ранијој територији Краљевине Србије и Црне Горе, а које не предвиђају ослобођење зграда и од овог пререза. По пом. Уредби, као што је напред речено, сва ранија законска наређења (сцил. из времена бивше монархије) остају и на даље у важности у колико се не косе са одредбама исте Уредбе: ако би по њима нове зграде биле ослобођене и од пререза самоуправним телима, морале би, у том случају само, и сада бити ослобођене.

Малу забуну у овом питању уноси чл. 152. т. 2. финансијског Закона за 1922/23. год. По њему се тарифа разредне кућарине у Словеначкој и Далмацији, по Закону од 9. фебруара 1882. год. (држ. закона бр. 17.),



мења у XIII., XII. и X. разреду, и тако промешана како за старе тако и за нове куће повишује троструко. Али ова се одредба односи свакако на нове зграде пре ступања на снагу Уредбе о помагању продукције нових станова; иначе би било неразумљиво зашто је овај изузетак учињен само за Словеначку и Далмацију а не и за остале покрајине (в. и чл. 161. пом. финансијског Закона за 1922/23. годину).

За територију раније Краљевине Србије и Црне Горе, на основу бланкетног овлаштења чл. 14. Уредбе о Становима од 8. априла 1921. год., прописан је Правилник о ослобођењу сопственика од плаћања порезе на приход од нових зграда и о ослобођењу тих зграда у опште, од 22. марта 1922. године.

По чл. 1. овог Правилника ослобођени су од плаћања порезе на приход од тих зграда и то:

1. За време од 20 година у Београду без обзира на место, величину и карактер зграде. То исто важи и за ново подигнуте спратове (чл. 28. Правилника за извршење Уредбе од 27. априла 1921. године);

2. За време од 10 година у свима окружним градовима и то:

а) Зграде у главним улицама и па трговима у колико улазе у састав центра вароши. Дужност је дотичне општине да тај центар, ужи део вароши, који чини целину у привредном и урбанском погледу, одмах означи.

б) Зграде економски и социјално слабијих грађана које садрже искључиво мале станове, а то су они који имају највише три собе не рачунајући принадлежности (кујну, ћилер итд.), при чему се поставља као услов да се ове имају подићи и предати употреби најдаље до 1. октобра 1923. године;

в) Зграде са малим становима које се буду подигле и предале употреби у току 1922. год.;

г) Све зграде са малим становима подигнуте од грађевинских задруга и сличних друштава која не раде за добит. О карактеру таквих задруга и друштава одлучује Министарство Социјалне Политике, чија одлука служи као основица за ослобођење ове врсте.



### 3. За време од 7 година:

а) Зграде у градовима у опште које су претежно удешене и служе за обављање индустрије или заната, изузев ако по овом члану уживају веће ослобођење, као и раднички станovi при индустријским предузећима.

б) Зграде у свима осталим градовима које су побројане у тач. 2. овог члана с тим што ће за зграде под б) и в) које се не буду подигле у предвиђеном року ослобођење важити за 5 година.

### 4. За време од 5 година:

Све остале зграде у опште које се налазе у градовима а нису побројане у овом члану.

По чл. 2., пак, истог Правилника не могу уживати повластице у погледу ослобођења од пореза:

а) у Београду све оне зграде које не одговарају грађевинским прописима као ни оне где се при подизању истих самовласно одступило од одобрених планова на штету тих прописа, или за које се у опште није тражило одобрење надлежне власти;

б) у осталим градовима све оне зграде које не одговарају хигијенским, техничким и културним условима који се као неопходно нужни постављају за подизање нових грађевина.

Чл. 7. Закона о Становима као и овај Правилник, у погледу ослобођења нових зграда у Београду требали су бити замењени чланом 249. финансијског Закона за 1922/23. год., који гласи:

„Нове зграде у границама рејона Општине Града Београда, које су подигнуте по одобрењу Грађевинског Одбора после 1. новембра 1918. год. као и све нове зграде које се у будуће буду подигле, без обзира на то кад је грађење отпочето, ослобођавају се од дана кад буду довршене од плаћања непосредног пореза од зграде, као и свију државних и општинских приреза осим инвалидског пореза и то:

а) приземне и једносратне за време од 20 година;

б) тросратне и вишесратне за време од 30 година.

Ако сопственици зграда на већ постојеће зграде са



одобрењем Грађевинског Одбора дозиђују нове спратове, онда ће принос од тих новоподигнутих спратова бити ослобођен пореза за онолико времена, за колико би према овом члану била ослобођена нова зграда од толико броја спратова да је подигнута на празном земљишту.

За нове зграде ван рејона општине града Београда важе одредбе члана 7. Закона о Становима од 31. децембра 1921. године“.

Овим чланом враћен је у живот чл. 1. Одредаба о Уређењу Београда, нешто измењен. При том је изостављено ослобођење нових двоспратних зграда, за које није ништа речено.

Али члан 249. није још ступио на снагу, пошто је према члану 81. истог Закона (финансијског за 1922/23. год.) Министар Унутрашњих Дела овлашћен да у споразуму са Министром Финансија и Министром Грађевина може увести у живот одредбе за Уређење Града Београда, које чине саставни део тог Закона, што ни до данас није учињено нити има изгледа да ће се учинити. У изгледу је да ће нов закон о непосредној порези извршити унификацију овог законодавства.

Што се тиче дозиданих спратова и по поменутом чл. 249. и по Правилнику изгледа, на први поглед, да су они само у Београду ослобођени: „за време од 20 година у Београду без обзира на место, величину и карактер зграде. То исто важи и за новоподигнуте спратове (чл. 28. Правилника за извршење Уредбе од 27. априла 1921. год.)“. Но чл. 28. тог Правилника важи за целу територију (раније Краљевине Србије и Црне Горе), а не само за Београд, те се има узети да су дозидани спратови ослобођени на целој територији у местима где се то ослобођење ужива. Тај члан говори и о новодозиданим деловима (са стране) који чине једну целину, и који се уподобљавају новодозиданим спратовима, и гласи:

„Одредбе о повластицама у члану 13. Уредбе односе се и на дозидане нове станове т. ј. све нове делове који чине једну целину па било да служе за потребе становања или обављања какве професионалне радње. Ослобо-



ћеће пореза по чл. 14. Уредбе односи се па нове спратове, а тако исто и на све горе поменуте делове који се увршћују у категорију зграда из чл. 13. тач. а) Уредбе”.

Односно поступка власти при ослобођењу нових зграда у Уредби о помагању продукције нових станова није ништа нарочито ново предвиђено, те ће сва ранија законска наређења остати и на даље у важности (чл. 6). У Правилнику о ослобођењу сопственика од плаћања пореза на приход од нових зграда поступак је прописан у члану 3:

„Сопственици нових зграда о којима говори чл. 13, т. а) и б) Уредбе о становима од 8. априла 1921. године дужни су поднети надлежној пореској власти паролита уверења дотичне општине са свима доказима у овереном препису на основу којих је издато, из који би се видело да је прегледом на лицу места утврђено да зграда у свему одговара условима који се у овом Правилнику постављају за ослобођење од пореза. У Београду за доказ да се сопственик није послужио позајмицом Одбора за Обнову Београда служи само уверење тог Одбора; а да је у свему поступљено по тач. а чл. 2. овог Правилника служи само уверење Грађевинског Одбора за Град Београд.

У одсуству тих уверења надлежне пореске власти неће узимати у обзир пријаве сопственика за ослобођење; а већ донете одлуке о томе мораће се одмах по званичној дужности саобразити овом Правилнику.

Уверења и доказе на основу којих су издата са нејасним, спорним или непредвиђеним случајевима достављаће надлежне пореске власти по званичној дужности Министру Социјалне Политике на преглед и коначно решење“.

Фактично је питање која ће уверења и доказе надлежне пореске власти узети да су са нејасним спорним и непредвиђеним случајевима, и који су све то остали нејасни, спорни и непредвиђени случајеви које треба и по званичној дужности достављати Министарству Социјалне Политике на преглед и коначно решење. А да ли ће



се изјављивати и коме жалбе на решења пореских власти, овде није ништа речено (остају у сили старе одредбе?), што је требало учинити. Нарочито ако је у питању какво коначно решење Министарства Социјалне Политике.

По чл. 4. алинеје 2. пом. Правилника „Сопственици који тражена уверења не поднесу у остављеном року како надлежној пореској власти тако и надлежном Одбору за Станове, не могу се користити ослобођењем по чл. 13. Уредбе. О овим случајевима пореска власт ће одмах, по званичној дужности, известити о томе надлежан Одбор за Станове“. Овде имамо приметити да се Правилником не могу негирати права која су загарантована Уредбом о Становима, на основу које је Правилник и прописан. Могла би се, само, прописати казна за овај случај, пом. Уредбом предвиђена. Тако је доцније и објашњено актом Господина Министра Социјалне Политике бр. 14979, од 5. децембра 1922. године, упућеним Дирекцији Непосредних Пореза, а који гласи:

„На питање Генералне Дирекције Непосредних Пореза, а и у самом интересу правилне примене законских прописа, на основу чл. 14. и 37. Уредбе о Становима дајем следеће објашњење:

1. Рок предвиђен од 2 месеца за подношај уверења Одбору за Станове у чл. 3. Правилника о ослобођењу од пореза на принос нових зграда не може се тако разумети и примењивати, да ако странка у истом не поднесе тражена уверења губи сва права ослобођења од пореза и ограничења по Уредби о Становима на ново поднјуту зграду, јер материјални закон о томе праву ослобођења — чл. 13. и 14. Уредбе о Становима, то предвиђа.

Тај рок од 2 месеца предвиђен је по чл. 3. реченог Правилника у циљу што бржег ликвидирања питања од ослобођења нових зграда од ограничења по Уредби и да би се избегли евентуални неспоразуми и излишни спорови пред Одборима за Станове.

2. Одредба чл. 7. Закона о Становима последња алинеја: има се тако примењивати да се иста има односити



само у оним случајевима где је се сопственик послужио позајмицом од Одбора за Обнову Београда у времену од 31. децембра 1921. год. па на даље, а никако за случајеве, ако је та позајмица учињена пре тога датума, јер је јасно да иста одредба законска вреди тек од дана обнародовања Закона а то је 30. децембра 1921. год. а није се мислило, нити треба ту одредбу тумачити тако да она има повратно дејство и да може утицати на већ стечена права т. ј. и на оне случајеве, где је позајмица учињена пре Закона, па чак и враћена Одбору за Обнову Београда. Јад то ранијим законским прописима није била сметња за ослобођење по чл. 13. и 14. Ур дбе о Становима.

Нека Дирекција — Одбор прими предње на знање и по њему се управља“.

#### Чл. 8.

Повреде појединих одредаба овог Закона и на темељу истог издатих Правилника казиче се новчано. Казне не могу бити веће од 15.000 динара, а рачунаће се према имовном стању повредитеља. Казне се изричу у корист фонда за подизање малих станова.

Величина казне за поједине повреде, као и власт која ће казне изрицати и извршивати прописане се Правилником.

В. чл. 21., 22., 53. и 54. Правилника.

#### Чл. 9.

Надлежне власти за станове поред редовних државних такса наплаћиваће за свој рад таксу у готову 20% од једномесечне кирије унапред од лица која се овој обраћају за интервенцију



Сиромашни закупци могу се ослободити ове таксе.

Ближе одредбе о начину те наплате и располагању прописане се Правилником.

В. чл. 23., 30., тач. 7. и 39. Правилника.

#### Чл. 10.

Министар Социјалне Политике прописане потребне Правилнике са ближним одредбама за извршење овог Закона.

#### Чл. 11.

Овлашћује се Министар Социјалне Политике да може увести у живот:

- а) одредбе о фонду за подизање малих станова,
- б) одредбе о малим становима и њиховој градњи,
- в) одредбе о инспекцији станова у опште, чије издржавање пада на терет општина,
- г) одредбе о задругама, хуманим и сличним друштвима која раде на подизању малих станова
- д) одредбе о начину употребе зграда које влуже за становање или преноћишта,
- ђ) одредбе о дужностима општина у погледу помагана изградње малих станова и о организацији комуналне службе, за потребе станова,



е) одредбе о конструктивним и техничким прописима и олакшицама за мале станове у споразуму са Министром Грађевина.

ж) одредбе о давању олакшица за транспорт грађевинског материјала на суву и води у споразуму са Министром Саобраћаја.

з) одредбе о давању повластица за добијање сировог материјала потребног за изградњу малих станова у споразуму са Министром Шума и Руда.<sup>1)</sup>

Ове одредбе не смеју вређати законит делокруг самоуправних власти.

1. По чл. 102. филипсидског Закона за 1922/23. год. овлашћује се Министар Шума и Рудника и ставља му се у дужност да може у споразуму са Министром Социјалне Политике, а независно од Закона о Шумама, дозволити експлоатацију и употребу сировог материјала из државних шума и добара за подизање малих станова и то по сниженој цени.

## Чл. 12.

Ако која год општинска, односно управна власт,<sup>1)</sup> не би вршила своју дужност по прописима овога Закона а образоваће државна власт о трошку дотичне власти односно станбена надлежства.

1. Управна власт је државна те је пелогично да ће државна власт о трошку управне организовати власти за станове. Није ништа прописано, у случају спора са општинским властима, у којим границама ће се признати учињени трошак — свакако најнужнији стварно учињени трошак.

В. чл. 25—30. Правилника.



## Чл. 13

Од првог јануара 1923. год. престају важити Правилници <sup>1)</sup> покрајинских Управа. <sup>2)</sup>

Без одобрења Министра Социјалне Политике не смеју се издавати никакви Правилници ни прописи по станбеном питању <sup>3)</sup> ни од једне власти, јер у противном случају неће важити.

1. Који уређују закупне односе у опште.

2. А тако исто и Правилник и сви прописи издати на основу Уредбе о Становима, од 8. априла 1921. год., изузет оних одредаба које су Законом о Становима задржане у сили.

3. Право Министра Социјалне Политике да утиче на уређење свих станбених односа представља једно нужно и широко овлашћење којим се, први пут, усредсређују на једном месту сва станбена питања. То значи да и сви остали прописи, као нпр.: грађевински, потребују његово претходно одобрење што је по све умесно у колико ти прописи додирују и станбено питање.

## Чл. 14.

Старање и надзорна власт по свима станбеним питањима <sup>1)</sup> припада једино Министру Социјалне Политике.

1. Старање по свима станбеним питањима односи се како на све иницијативе за подизање и одржавање станова у опште тако исто и на уређење закупних односа које чини саставни део станбеног питања.

В. чл. 55. Правилника.



## Чл. 15.

Нерешена питања о висини закупнине до 1. јануара 1923. год. решаваће надлешна станбена власт по прописима који су тада важили,<sup>1)</sup> а по престанку овог Закона сва нерешена питања ове врсте решаваће на исти начин надлежни срески - котарски - судови, односно првостепени судови на ранијој територији Краљевине Србије и Црне Горе.

1. У вези законодавства о мораторијуму овим нису укинуте одредбе општих законских прописа о застарелости потраживања.

С обзиром на то што при примени чл. 15. на територији раније Краљевине Србије и Црне Горе може бити спорне који су прописи, кад и докле, важили у погледу регулисања висине закупнина, изнећемо их овде укратко.

По чл. 5. Закона о Помоћи Неволњима у Рату од 14. децембра 1914. год. закупна цена не сме бити већа од цене у нормалним приликама.

Иза овог Закона долази Закон од 17. априла 1919. год., по коме (чл. 2. под в) „све закупнине уговорене у току рата, било да су закупци приватна лица, или јавно-правна, које се од 1. маја 1919. год. имају плаћати по овоме члану, утврђују се на висину закупнине коју је дотично добро имало пре рата (прво полугође 1914. године)“. По овом Закону власници уопште имају право тражити повећање закупнине по утврђеној скали (у чл. 2. под г). Према оваквој стилизацији изгледа да право на ову повишицу немају власници ако су уговори закључени у току рата.

По том долази Привремени Закон и Ликвидацији Мораторног Стања од 24. априла 1920. год. Чланом 25. овог Закона повећана је нешто скала у чл. 2. под г. Закона од 17. априла 1919. год. Њиме се регулише и пи-



тађе закупнине почев од 1. октобра 1912. год. (одредбе о томе садржане су у чл. 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21. и 22.).

31. маја 1920. године обнародована је Уредба о Становима од 29. маја 1920. год. Она (чл. 11. и 12.) регулише само закупнине старих станова (в. чл. 6.) код којих су закупи конституисани после ступања на снагу Закона од 17. априла 1919. год. У чл. 8. исте Уредбе предвиђено је да ће, за одређивање закупних цена пословних просторија чији су закупи конституисани после објаве рата, важити одредбе грађанског закона и грађанско-судског поступка.

Иза ове долази Уредба о Становима од 8. априла 1920. год. са својим одредбама о регулисању закупнине свију станова и пословних просторија у опште (чл. 5—12.).

В. чл. 58. алинеја 2. Правилника.

## Чл. 16.

Прописима овог Закона не могу се користити ни сопственици ни закупци који нису платили дуговану државну порезу за предпоследње тромсечје. <sup>1)</sup>

1. Али како је немогућно да се за препоследње тромсечје плати пореза а раније исплаћена да остане на дугу то, другим речима, значи да се Законом о Становима не могу користити она лица која нису платила дуговану државну порезу до последњег тромсечја.

Тиче се права из овог Закона која би било закуподавац било закупац уживали по истом. За сопственике то се право састоји у слободном располагању са новим зградама, ослобођењу порезе на исте, затим у праву отказа код старих зграда, у праву уселења у своју кућу и т. д. За закупце су та права изражена у максимирању цена, некретности до 1. јануара 1925. године, затим у праву да им се доделе стапови и т. д.



Но чим би сопственик или закупцад платио порезу, он би своје право по Закону о Становима повратио. Јер се не може узети да ће се предпоследње тромесечје неплаћене порезе рачунати од последњег пореског тромесечја у коме је обнародован Закон о Становима. Ово би била и сувише дракошка казна, јер би био врло мали број грађана који би до пореског тромесечја у коме је обнародован Закон о Становима платили сву порезу. Да је тако види се јасно из циља ове одредбе: да се грађани индиректно, и на овај начин, приморају на уредно плаћање порезе.

В. чл. 56. Правилника.

### Чл. 17.

Закон овај ступа у живот од дана када га Краљ потпише, а обавезну снагу добија од дана обнародовања у „Службеним Новинама“.

1. Обнародован у 41. броју „Службених Новина“, од 28. фебруара 1922. године.

В. чл. 59. Правилника.







# ПРАВИЛНИК

ЗА ИЗВРШЕЊЕ ЗАКОНА О СТАНОВИМА  
ОД 30. ДЕЦЕМБРА 1921. ГОДИНЕ.

---

На основу чл. 3, 5, 6, 8, 9, 10, 13 и 14. Закона о Становима од 30. децембра 1921. године који је објављен у броју 11 „Службених Новина“ од 23. фебруара 1922. године, прописујем овај Правилник:

## А. МАТЕРИЈАЛНЕ ОДРЕДБЕ.

### 1.

#### Опште одредбе.

#### Чл. 1.

За уређење свих закупних односа зграда и других просторија ступају на снагу прописи општих закона, који су важили у појединим деловима Краљевине пре 1914. године уз следећа ограничења:

В. чл. 1. Закона.



## II.

**Продужење закупа.**

## Чл. 2.

Закупцима станова и локала-пословних просторија у старим зградама не може се учинити отказ за време од 1. јануара 1923. до 1. јануара 1925. године осим у случајевима предвиђеним Законом о Становима и овим Правилником.

Које се зграде имају сматрати као старе а које као нове одређује чл. 24. овог Правилника.

В. чл. 5. и 7. Закона и чл. 50. тач. 8. ов. Правилника.

## III.

**Одузимање пословних просторија и станова.**

## Чл. 3.

Новчаним Заводима и Осигуравајућим Друштвима, даље трговачким, индустријским и сличним предузећима која се налазе у старим зградама а имају карактер велетрговине, велеиндустрије и велеобрта<sup>1)</sup>, одузеће Станбена власт II. степена (Суд за Станове<sup>2)</sup>) пословне просторије у сврху додељивања у границама чл. 15. овог Правилника, ако у року који ће им одредити станбана власт, а који не сме бити



дужи од године дана, не саграде куће за становање својим намештеницима и за смештај својих пословних просторија. Од тога се изузимају они заводи, друштва и предузећа која су за своје пословне сврхе и за смештај својих намештеника већ саградили своје зграде, и о и којима би градњом нових зграда био угрожен опстанак и правилан развитак.

1. Закон о Становима не даје ближа објашњења о томе шта је велетрговина, великиндустрија и велеобрт. Према томе Суд за Станове доносиће одлуке према сопственој оцени и узимајући у обзир околности које не угрожавају опстанак предузећа и њихов правилан развитак. Чл. 4. Правилника набраја опширно све околности које су од утицаја при доношењу одлука у конкретним случајевима.

2. Станбена Власт II. степена је Суд за Станове; а Станбена Власт I. степена је Власт за Станове (Одбори за станове, Станарински Уреди, Становањска Областива) — в. чл. 25. Правилника. По Закону о Становима (чл. 6.) разлика се прави између Станбених Власти, Судова при Министарству Социјалне Полиције и Покрајинским Управама и Избраних Судова. На територији Србије, Црне Горе и Војводине Станбена Власт I. степена (Власт за Станове) носиће назив Одбори за Станове, у Словеначкој Становањска Областива на целом делу Краљевине Станарински Уреди.

В. чл. 2. Закона и 47. под а) Правилника.

#### Чл. 4.

При примењивању прописа чл. 3. Правилника према горе поменутиим предузећима, а да иста не би због градње својих зграда довела



свој опстанак и правилан развитак у питање водиће се у сваком конкретном случају рачуна о свима околностима, које су од важности за доношење правилних одлука.

Тако се мора особито узети у обзир финансијска снага дотичног завода, друштва или предузећа, дугови на страни и у земљи, колика им је главница са резервама, годишњи промет и приход за време прошлих година, која је разлика између садањег и предратног промета и прихода, колико робе има на стоваришту, са колико намештеника ради, имали већ дотично предузеће сопствене куће за становање својих намештеника и слично. Без значаја је да ли намештеници у таквим случајевима имају сопствене станове.

Код индустријских предузећа морају се узети у обзир и околности које дају специјални карактер истих предузећа као: велике инвестиције, машине, режијски трошкови и слично.

Предузећа која имају филијале, морају се сматрати као целина и оценити у каквој је сразмери њихово имање са зградама за станове које имају гдегод у држави.

Ради утврђивања ових чињеница, може се Суд за Станове послужити изводом трговачких књига и билансима као и осталим законским доказима у колико су ови докази јавни или их поднесе само дотично предузеће.



Ако суд за станове нађе да нека од напред поменутих предузећа нису у стању подићи све потребне зграде за становање својих намештеника и за своје пословне просторије, услед тога што би им изпуњавањем сличних обавеза био угрожен опстанак и правилан развитак, наредиће им се да саграде онолико колико буду у стању и без опасности, или ако је целисходније дозволиће им се да то учине у друштву са једним или више таквих предузећа<sup>1)</sup>).

Нарочито ће се узимати у обзир, ако намештеници дотичног предузећа, или више заједно оснују задруге за градњу јевфтиних станова уз помоћ послодавца било у капиталу, земљишту и слично.<sup>2)</sup>

1. Свако предузеће за део који одговара његовим способностима. Суд за Станове не може да наметне испуњавање ових обавеза у друштву са другим предузећима, али може на то да утиче и да ту заједницу грађења учини нужном.

2. Ова одредба циља на једној страни на оснивање задругарства ове врсте и буђење интереса код намештеника за грађење нових станова. На другој страни олакшава знатно положај предузећа с обзиром на испуњавање истакнутих обавеза. Ако је Суд за Станове буде вешито примењивао може допринети сузбијању несгашнице у становима исто као и мере чији је циљ утицање непосредно на градњу сопствених просторија и станова за намештенике.

У чл. 2. Правилника.



## Чл. 5.

Станбена власт I. степена (Власт за Станове) одузеће станове оним закупцима, који имају више од 1,500.000 динара имања или 60.000 динара редовних годишњих прихода, а немају у држави своје куће, ако у року, који ће им одредити Власт за Станове, а који не сме бити дуже од 2 године не саграде куће за своје становање.

За ове закуцпе, као доказ о годишњем приходу или вредности имања могу послужити извештаји надлежних пореских односно финансијских власти као и других државних звања (управних власти, градског поглаварства ит.д.), ако исте могу дати.

Као кућа у смислу предње одредбе сматра се само она кућа која одговара економском положају таквих купаца.

В чл. 2. Закона.

## Чл. 6.

Поменути заводи, друштва и остала предузећа као и закупци станова који имају више од 1,500.000 динара имања или 60.000 редовних годишњих прихода, дужни су на позив надлежне станбене власти у року од 15 дана, не рачунајући дан позива, пријавити своје пословне просторије односно станове смештене у туђим зградама, као и ако их буде било билансе



минулих година, изводе својих књига и остале доказе. Ако се не одазову овом позиву, казниће се, при чему ће се оставити исто толики рок. Ако се и у овом року не одазову на позив, станбене власти донеће одмах одлуку по свом уверењу, а на основу оних доказа које саме буду у стању да прикупе.

Рок који ће им станбена власт оставити да саграде не сме бити дужи од једне године (чл. 3. Правилника) односно од две године (чл. 5. Правилника). Власт за Станове<sup>1)</sup> одредиће им такође и рок у коме ће приступити изградњи. По правилу овај рок износи месец дана рачунајући од дана када је решење станбене власти постало извршно. Само изузетно ако зато постаје стварни неодложни или какви други и непредвиђени разлози за одлагање могу се ови рокови и продужити. Даље станбена ће власт контролисати да ли се је благовремено приступило изградњи и да ли је она настављена. У противном ће се одмах приступити одузимању пословних просторија (чл. 3. Правилника) односно станова (чл. 5. Правилника), а кривац ће се казнити.

Сви послови око одређивања рокова за подизање сопствених просторија у смислу Закона о Становима морају се завршити до 1. јула 1923. године<sup>2)</sup>.

1. Одредба овог члана заслужује нарочиту пажњу ради правилног разумевања претходних одредаба. По



чл. 3 Правилника пословне просторије одузима станбена власт II. степена (Суд за Станове) и то као I. степена власт (чл. 47. Правилника), докле су сви претходни послови за то одузимање стављени чланом 6. Правилника у дужност станбеној власти I. степена (Власти за Станове). Према овоме Суд за Станове неће моћи да приступи одузимању пословних просторија пре него што Власт за Станове буде донела своје претходне одлуке у смислу чл. 6. Правилника, које су извршне тек онда када Суд за Станове буде одлучио одузимање пословних просторија. У питању је омишљање у чл. 47. Правилника: да Суд за Станове решава послове по чл. 3. и 4. Правилника као I. степена власт, пошто то искључује одредба чл. 6. Правилника. Код примене чл. 5. Правилника питање је правилно решено и јасније наглашено јер на одлуке Власти за Станове постоји право жалбе, те би се аналого томе имао да тумачи и чл. 3. Правилника. Ово у толико пре што по одредби чл. 24. Уредбе од 21. маја 1921. год., сада озакоњене, Власт за Станове одузима пословне просторије а одлуке ове власти нису извршне (чл. 6. Закона о Становима).

2. Према томе рокови за градњу од две године истећи би на дан 1. јула 1925. године, а то је седам месеци после датума када таква лица постају разрешена свих сличних обавеза. Гаранција за градњу сопствених просторија дата је, дакле, не у могућности задржавања важности рокова већ у праву Власти за Станове да одреде рокове у којима се има приступити градњи као и право контролисања таквог рада.

### Чл. 7.

Власт за Станове одузеће станове оним закупцима који у истом месту имају нову зграду ослобођену свих ограничења у смислу Уредаба о Становима и Закупима Зграда у



опште од 8. априла 1921. год. и 21. маја 1921. године.

У те сврхе дужна су таква лица у року од 15 дана по ступању на снагу овог Правилника, односно 15 дана по добијању нове зграде, да поднесу Власти за Станове пријаву о свом стану у коме станују као закупци. Власт за Станове одредиће рок за иселење таквих закупаца који не сме бити дужи од законитог односно уобичајеног рока за селидбу.<sup>1)</sup>

Ако купац не поднесе пријаву у одређеном року казниће се а његово иселење извршити по истеку 15 дана рачунајући од дана када је решење постало извршним.

Одузимање станова и пословних просторија лицима која су се уселила без дозволе као и онима која не употребљавају станове и пословне просторије добивене на основу отказа вршиће се према чл. 12. и 14. овог Правилника.

1. На територији радије Краљевине Србије отказ се врши по општим законским прописима и то само онда кад није предвиђено време трајања закупа (према чему се и овде има поступити), а на 14 дана пред уобичајени месни рок (одлука опште седнице касационог суда бр. 3490/1910. год.).

В. чл. 4. и 7. Закона.

#### IV.

### Отказ станова и пословних просторија.

#### Чл. 8.

Отказ станова и пословних просторија по општим законским прописима.



Законодавац има право отказа, па и к додељеног стана исто као и у случају уг ворног закупа, ако закупца губи право ст новања по општим законским одредбама и само онда ако је понашање закупца разлог отказ по општим законским прописима у п јединим покрајинама. Као такво понашање сматраће се свако употребљавање стана очигледну штету сопственика, па било да ова штета проузрокује услед велике нема ности закупца или његовом кривицом, зати употреба закупног добра против његов намени као и на случај поновне тешке повре кућних редовних прописа у колико исти ни у супротности са одредбама Закона о Ст новима и овог Правилника.<sup>1)</sup>

Исто право отказа има закуподавац и он ако закупца заостане са испуњавањем свој обавеза у погледу плаћања закупнина уз стопце за два месеца. Ова одредба не мен ни у колико уобичајени начин плаћања з закупнина према општим законским прописима.

1. Повреда кућних редовних прописа није са жана у општим законским прописима, те би се према томе — ова одредба тешко могла довести склад са чл. 5. Закона (в. чл. 94. ал. 4. Устава).

В. чл. 14. последња ал. и чл. 52. Правилника.



## Чл. 9.

*Отказ станова и пословних просторија због подизања нових зграда на месту старих.*

Сопственици имају право отказа и на случај подизања нових зграда на место старих које се имају порушити.

Упоредо са молбом за отказ сопственик ће се писмено обавезати<sup>1)</sup> да ће одмах иза иселења закупца приступити рушењу старе и подизању нове зграде. У исто време сопственик ће поднети и нацрте на увиђај као и уверење надлежне власти да му је нацрт одобрен, ако, у колико и где се то иначе поставља као услов за подизање нових грађевина. Затим ће Власт за Станове у року од 3 дана обавестити обе стране које могу доставити своје приредбе у даљем року од 3 дана. На основу тога надлежна ће власт у року од 3 дана додати решење о иселењу закупца које ће одмах, најдаље у року идућа 3 дана саопштити странкама.<sup>2)</sup> Иселење закупца ће се вршити до истеку 15 дана када решење о томе постане извршно али не пре истека законитог или уобичајеног рока за сеобу.<sup>3)</sup> Ако рок за иселење пада после 15 новембра, иселење ће се одложити до 15. марта. Ови рокови за иселење неће важити, ако Власт за Станове или сопственик омогући иселење закупца у други стан.<sup>4)</sup>



Као нове зграде у таквим случајевима сматрају се оне које се подижу потпуно нове и за чије је грађење неопходно потребно рушење старе зграде при чему је споредног значаја да ли нова зграда заузима простор порушене зграде или који други на истој окућници (плац).<sup>5)</sup>

Зидање нових спратова у смислу овога члана не сматра се у опште као подизање нових зграда на место старих. За време подизања нових спратова сопственик је дужан да технички потпуно обезбеди становање закупаца у доњим спратовима у ком ће случају Избрани Суд (чл. 18. Правилника) имати у виду при одређивању закупнина и трошкове проузроковане сопственику на овај начин. Но, изузетно се дозвољава сопственику да може одузети од закупца само оне делове просторија које су неопходно потребне за изградњу степеница ради добијања везе са новим спратовима и подрумима, у случају да ових веза нема. Тако исто изузетно и само у крајним случајевима станбена власт може дозволити привремено-делимично или потпуно-иселење закупца у зградама на којима се подижу нови спратови, а извођење истих покаже се сасвим немогуће без већих појачања зидова и већих измена конструкција у доњим спратовима. Ипак ће се дозвола за привремено иселење закупца<sup>6)</sup> у таквим случајевима давати само ако зграда новом градњом представља очигледну корист



С обзиром на добијање далеко већег броја станбених просторија или локала ако су у питању зграде за обављање какве радње. Станбена власт одређиваће и рок за уселење закупца у раније просторије, које се не сматрају као нове, на основу свестраног испитивања стања и техничких података.

Власт за Станове дужна је контролисати да ли је сопственик градњу на коју се обавезао у одређеном року започео. Ако сопственик не испуњава дату обавезу Власт за Станове ће по могућству увести ранијег или другог (ако ранији не буде имао потребе) закупца у закупно добро, нити ће за време важење Закона о Становима сопственик имати више право тражити иселење закупца по овом основу. Поред тога такав сопственик ће се и казнити.<sup>7)</sup>

1. За неиспуњавање те обавезе постоје законске санкције, што чини излишном писмену обавезу чак и у с. ч. 1. вају кад те санкције неби било. Овако је створен један нов услов који сопственик има испунити да би иселио закупца. В. последњу реченицу и чл. 21. Правилника.

2. Ови рокови нису преклузивни, већ назначени у ишт. т. с. ч. бржег свршавања послова. Странке би могле дати своје примедбе све док се не донесе решење о иселењу.

3. Другим речима од дана кад протекне законити или уобичајени рок па за 15 дана. В. објашњење код чл. 7 Правилника.

4. Сопственик не располаже становима да би могао „омогућити“ уселење закупца у други стан (осим ако је нов — али то се није смело дозволити).



5. В. објашњење код чл. 5. Закона под 3. ал. 7.

6. Закон не предвиђа случајеве привременог иселења закупца т. ј. отказ са ограничењима ове врсте. Правилник ту чини одступања условљавајући ова неодољивом потребом сопственика у погледу грађења и штићења закупца с обзиром на његово поновно уселење. Наредбе да се извођењем тих послова има да добије далеко већи број станбених просторија или локала чине ове прописе умесним ако се буду пажљиво примењивали.

7. В. чл. 21. и 37. последња алинеја Правилника.

### Чл. 10.

#### *Отказ стана у циљу становања сопственика.*

Сопственик стана може отказати стан закупцу ако му је овај неопходно потребан за лично становање, а сада стално станује као купац у туђем стану.<sup>1)</sup>

Ако сопственик има више станова, датих у закуп, у том случају значиће предходно Власт за Станове, на основу молбе сопственика, стан који одговара његовој стварној потреби, при чему мора узети у обзир и све чланова његове ближе породице који са њим стално станују. Првенствено назначиваће се станови других лица и тек ако се то не да извести с обзиром на потребе сопственика, Власт за Станове назначиће станове државних или самоуправних чиновника и службеника.

Према овлашћењу чл. 5. последњи став, Закона о Становима рок за иселење купаца од-



ђује се на годину дана, од дана отказа али само у следећим случајевима:

а) ако се је сопственик у дотично место доселио после 25. јула 1914. године;

б) ако је дотичну кућу купио после 1. новембра 1918. године;

г) ако станује у истом месту у новој згради. Све остале сопственике као и за сопствене државне и самоуправне чиновнике и службенике, затим за сопственике који се у дотичном месту баве пословима ширег јавног интереса<sup>2)</sup> одређује се као рок за иселење запалца законити рок односно уобичајени рок ста за сеобу. Исти рок за сеобу закупца важи и када су у питању сопственици који су доселили после 25. јула 1914. године али пре тога датума били чланови (завичајници) дотичних општина, изузимајући случајеве да неки сопственици долазе у врсту сопственика под б) овога члана.

За време важења Закона о Становима сопственик се може само једанпут користити правом отказа у смислу овог чланка.<sup>3)</sup>

1. В. Објашњење код чл. 5. Закона под 5.)

2. Што је фактично питање.

3. Претпоставља се да сопственик има још кућа односно станова.

В. чл. 14. алинеја 3.



## Чл. 11.

*Ошказ локала ради обављања трговине или заната.*

Сопственици локала за обављање трговине или заната који су ове издале под закуп пре или за време последњег рата имају право отказа-ти закупцу, ако је такав локал потребан сопственику или његовој деци за рад у истом. Време трајања последњег рата има се рачунати до 24. марта 1920. год. т. ј. до дана указа о општој демобилизацији.<sup>1)</sup>

Ако сопственик или његова деца обављају на своје властито име извесну радњу у туђој кући право уселења у сопствени локал признаће им се такође но у овом случају дужни су да напусте локал у туђој кући најдаље 8 дана по уселењу у сопствени локал, у противном казниће се.<sup>2)</sup>

Без значаја је какву ће радњу сопственик или његова деца обављати у траженом локалу али при отказу морају назначити какву радњу желе обављати и поднети доказе, о праву на обављање такве радње ако се и у колико исти по специјалним законима траже.<sup>3)</sup> Тако исто ако се и у колико по специјалним законима тражи да локал одговара извесним условима за обављање дотичне радње<sup>4)</sup> поднеће се доказ и о томе.

Према овлашћењу чл. 5. последњи став, Закона о Становима рок са иселење закупаца



одређује се на годину дана од дана отказа ако су у питању државне, самоуправне, просветне, хумане и здравствене установе и заводи ширег јавног интереса<sup>5)</sup> рачунајући ту и апотеке.

У случајевима да су се сопственик или његова деца доселили у дотично место тек после 25. јула 1914. године или да објављују радњу у закупљеном лекалу у новој туђој згради, трајаће рок за иселење закупца 6. месеци од дана отказа.

За све остале сопственике као и за сопственике који су се доселили после 25. јула 1914. године а били су у дотичном месту пре тога датума чланови (завичајници) исте општине одређује је се као рок за иселење законити рок односно уобичајени рок места за сеобу.<sup>6)</sup>

1. В. објашњење код чл. 5. Закона под 4.
2. В. чл. 21. Правилника.
3. Лично кафанско и механско право нпр.:
4. Месно кафанско и механско право нпр.
5. Што је фактично питање.
6. В. објашњење код чл. 7. Правилника.

#### Чл. 12.

Ако закуподавац или сопственик или његова деца у случајевима чл. 8.<sup>1)</sup>, 9.<sup>2)</sup>, 10. и 11. овог Правилника тако добивени стан или локал за обављање трговине или заната не буду употребљавали у року од месец дана, казниће се<sup>3)</sup> а стан односно локал уступити ранијем закупцу, ако га буде хтео за себе.



Иселење сопственика извршиће се по истеку 15 дана када решење по томе постане извршно.<sup>4)</sup>

1. и 2. Омашком су изнета и ова два члана, јер први говори о отказу стана закупцу ако овај изгуби право становања по општим законским прописима, а други о праву сопственика на отказ у случају подизања нове зграде на место старе која се има порушити. Ови случајеви искључују могућност употребе простора од стране сопственика пошто истима располаже Власт за Станове. Тако нпр. ако се исели закупца стана — рђав платиша стан додељује Станбена Власт. Осим тога претпоставља се да сопственици имају своје станове и локале (у противном би их тражили по чл. 10. и 11.). Циљало се, дакле, само на чл. 10. и 11.

3. В. чл. 21. Правилника.

4. Свакако је у питању рок у коме би се имао иселити сопственик који се уселио у уступљено му закупно добро тек по истеку остављеног му рока од месец дана за уселење?

## V.

### Располагање станбених власти са становима.

#### Чл. 13.

#### *Дужности пријаве празних станова.*

Чим се који стан испразни сопственик је дужен, да најдаље у року за 15 дана од када му је познато да ће се закупца иселити, а у року од 24. сата по иселењу закупца<sup>1)</sup> обавести о томе писмено надлежну Власт за Станове.

1. Околност да ово није стављено у дужност и закупцу отежава положај сопственика ако се закупца исели без његовог знања.



## Чл. 14.

*Додељивање станова*

Испражњене станове Власт за Станове доделиће у најкраћем року од 8 дана након приспеле пријаве (чл. 13.) односно након испражњења или одузимање стана.

У случају да сопственик не пријави стан у року одређеном у чл. 13. Правилника Власт за Станове ће га доделити чим за исти дозна. А ако га не пријави и сам изда коме или учини пријаву тек пошто га је издао, или се без допуштења Власти за Станове усели у исти, ова ће тај стан доделити другом лицу, а уселено лице или сопственик ће се иселити. Поред тога ће се сопственик и казнити<sup>1)</sup>.

Лице које се исељава према прописима чл. 10. овог Правилника уживаће првенство на стан у коме је до тада становао сопственик.

Првенствено право на стан у опште имају: активни државни и самоуправни чиновници и службеници који су службом везани за дотично место и лица која се због рушења стана морају иселити ако су таква лица чланови (завичајници) дотичног места пре 25. јула 1914. године, затим лица која се баве пословима ширег јавног интереса.<sup>2)</sup>

Лица која се не користе благовремено додељеним станом и то без оправданих разлога а с обзиром на остављени им рок за уселење



не пријаве свој одустанак Власти за Станове, казниће се, а сем тога сматраће се да су одустали од додељеног стана.

Станови се не могу додељивати закупцима из чл. 8. овог Правилника.

1. и 3. В. чл. 21. Правилника.

2. Што је фактично питање.

В. објашњење код чл. 4. под 1. Закона.

#### Чл. 15.

Не могу с додељивати:

а) станови у државним и самоуправним зградама намењени државним или самоуправним чиновницима;<sup>1)</sup>

б) зграде које служе за потребе војске;

в) зграде које по својој првобитној намени не долазе у категорију станова или су у такве претворене пре 25. јула 1914. године;

г) празни станови у муслимански кућама који имају посебне улазе а не могу се оделити од осталог дела зграде преградом или преградом;

д) просторије верских институција, које су потребне за обављање верског култа признатих вера и за обитавање њихових службеника;

ђ) зграде које се сматрају уметничко-историјским споменицима или које садрже и чувају такве ствари;

е) зграде намењене искључиво за смештај хуманих и културних установа као и оне у којима су смештене такве установе;



ж) станови у бањама и лечилиштима намењеним за болеснике и посетиоце у опште.

Станови у зградама индустријских, саобраћајних (железничких и пловидбених) предузећа намењених искључиво за обитавање њихових службеника<sup>3</sup>) могу се додељивати само онда ако дотично предузеће нема потребе<sup>4</sup>) за таквим становима.

1. Где је право на стан условљено службом оно престаје са престанком службе државног или самоуправног чиновника у дотичном месту. О томе не постоје нарочити општи законски прописи, али то се иначе поставља у пракси као правило. Јер ови станови су само за активне чиновнике и намењени.

2. Да би се избегла повреда верског култа.

3. У противном би се могао довести у питање опстанак предузећа. В. предње обашњење под 1. и објашњење код чл. 2. Закона под 1. алинеја 5.

4. О овој потреби предузећа решава Власт за Станове.

В. чл. 4. Закона.

## VI.

### Утврђивање закупнине.

#### Чл. 16.

*Утврђивање закупнине код станова и пословних просторија.*

Закупци станова и локала-пословних просторија задржавају ове од 1. јануара 1923. године до 1. јануара 1925. год. уз дотадашње или споразумом, утврђене закупне цене или



уз цене које ће у случају неспоразума закупца и закуподавца одредити Изабрани Суд.

Изабрани Суд решаваће спорове о висини закупнине с обзиром на месне прилике, стање и вредност зграде, праведну амортизацију уложеног капитала, порезе и остале стварне и личне разлоге сопственика, закупца и лица која са њим у истом стану станују, а нису чланови породице закупца.<sup>1)</sup>

При оцени месних прилика имаће се у виду станбена криза и тешкоће грађана у добијању станова и локала у опште као и скупоћа дотичног места.

Стање и вредност зграде Изабрани ће Суд оцењивати према материјалу од кога је саграђена, и узимаће у обзир да ли и у колико је закупно добро оштећено, а купац лишен могућности да га ужива у целини.<sup>2)</sup> Разликоваће зграде од слабог материјала, бондрука и тврдог материјала, као и само место где је зграда, да ли у центру или на периферији.

Као праведна амортизација<sup>3)</sup> уложеног капитала сматраће се као примерна амортизација капитала за градњу.

При оцени стварних и личних разлога сопственика и закупца узимаће се у обзир и њихов економски положај.<sup>4)</sup>

За чланове породице закупца сматрају се жена и деца његова или она лица која купац по закону или по уговору заиста издржава.



ца која са закупцем заједно у стану станују  
маће се у обзир приликом решавања само  
да, ако закупци не плаћају ништа за стано-  
ње, а ако плаћају, расправиће се по чл. 20.  
ог Правилника.

Закупнина коју одреди Избрани Суд ва-  
ће од првог дана идућег месеца после под-  
шења молбе за утврђивање исте.<sup>5)</sup>

Једном утврђена закупнина важи за све  
Закон о Становима осим у случајевима  
е промене стварних и личних односа,<sup>6)</sup>

1. Ова друга алинеја Закона о Становима (чл. 3.)  
одећу је закупнине за све станове и локале за обављање  
ве радње у целој Краљевини. То довољно показује  
внену особиту важност. До које висине могу ићи за-  
не цене у опште? На то се не може одговорити јер  
кон не поставља никакве границе. Све је у иврш-  
м одлукама Суда за Станове чији састав самим тим  
бија првокласну важност. (Измене Закона о Стапо-  
на које је усвојио Министарски Савет а о којима  
да одлучи законодавно тело односе се у главном  
измену ове алинеје. У том случају остале би у важ-  
сти све остале одредбе Закона о Становима од 30.  
ембра 1921. године и овог Правилника).

2. То значи да закупнине морају бити мање за  
ценат сразмеран неупотребљивости закупног добра.

3. Амортизација нових кућа у Београду не сме се  
ити као праведна амортизација и за старе куће.

Одређивање закупнина према економском поло-  
у компликује се тамо где су и сопственик и заку-  
рђавог економског положаја. У том случају за-  
не цене могу се одређивати у висини просечно-  
уштене т. ј. без икаквих повластица ни за сопстве-  
а ни за закупца. Ако је закупац економски јачи ло-



гично је да сопственик — економски слабији — ужива већу закупнину и обратно.

5. В. чл. 17. Правилника. Чим закуподавац од 1. јануара 1925. године прими прву закупнину тиме је постигао и споразум са закупцем о висини закупнине — те закуподавац неће имати право да тражи састав Избраног Суда осим у случају последње алинеје овог члана.

6. Што је фактично питање.

### Чл. 17.

*Утврђивање закупнина код додељених станова.*

Код додељивања станова неће утврђивати закупнину Власт за Станове него првенствено странке споразумно, а у случају спора Избрани Суд<sup>1)</sup> према прописима предходног члана са изменом да одређена закупнина важи од дана уселења.

1. који образује Власт за Станове (в. чл. 40. и 41. Правилника).

### Чл. 18.

*Табеле за прорачунавање закупних цена.*

У циљу олакшања послова и једнообразног доношења одлука Избраних Судова, Суд за станове може по потреби израдити нарочите табеле (прегледнице) просечних закупних цена у смислу наређења члана 16. ов. Правилника уз обавезну сарадњу општина а по саслушању постојећих удружења кућевласника и купаца.<sup>1)</sup> Тако одређене цене нису обавезне за надлежне власти и служиће им само као основица у брзом



и правилном одређивању закупнина. Исте табеле садржаће само стварне, а не и личне разлоге сопственика, закупца и лица која са њим у истом стану станују а нису чланови породице закупца.

1. Где ових удружења нема узимајући у обзир тежње ових редова.

## VII.

### Закупи.

#### Чл. 19.

Сем одредаба следећег члана ограничења по Закону о Становима и по овом Правилнику не важе за пазакупце.

Иселење закупца ма по ком основу повлачи иселење пазакупца.<sup>1)</sup>

1. Изузимајући пазакупце из последње алинеје следећег члана.

#### Чл. 20.

Од 1. јануара 1923. године па за све време важења Закона о Становима сопственик има право учешћа у пазакупнини кују овај добија издавањем појединих делова стана и то:

а) за намештне просторије 15<sup>0</sup>/<sub>0</sub>;<sup>1)</sup>

б) за празне просторије 30<sup>0</sup>/<sub>0</sub>;<sup>2)</sup>

Предње наређење односи се само на оне делове стана и врсте пазакупца<sup>3)</sup> чије је уселење омогућио сам закупац коме се и полаже закупина уз извесне личне услуге (намештај, заједничке споредне просторије, послуга и сли-



чно) без обзира на околност када је то уселење извршено.

Дужност је закупца да у таквим случајевима одмах по уселењу пазакупца обавести сопственика са тачним назначењем закупине коју прима а то ће исто учинити и сви закупци који су раније издали поједине делове станова.

За пазакупе закључене путем реквизиције као и оне закључене ма којим начином који се одликују тиме што чине целину у погледу њихове употребе и код којих такви пазакупи немају никаквих веза с обзиром на услуге, начин становања или обављање какве радње полагаће се целокупна пазакупина непосредно сопственику.<sup>4)</sup>

1. и 2. Овде може бити прикривања на случај споразума закупца и пазакупца. Није ништа предвиђено на случај да закупцац не пријави сопственику пазакупнину, или је пријави али је не полаже сопственику, или је не полаже уредно. Но и у погледу уредног плаћања пазакупнине мора важити чл. 5. Закона.

3. Пазакупац је у овом случају самац.

4. У оскудици термина ове врсте изједначени су пазакупци са самцима. Последњи нису по Закону заштићени, закупнине се са њима уговарају слободно, нити их штити начело некретности закупца. Закон, за разлику од ранијих уредаба, не забрањује више конституисање пазакупа, ма да то искључује код станова, у колико ови чине целину, јер уселењем једног закупца просторијама располаже Власт за Станове.

Цео овај став истиче ону врсту пазакупа, (без обзира на време и начин закључивања истог) који чине



једну целину у погледу употребе. Такви пазакупци сматрају се као закупци и доводе у непосредан однос према сопственику. То нарочито важи за делове станова одузете путем реквизиције или уступљене радије својеволјно за потребе појединих породица. Због тога се такви делови, који чине за себе мању целину, могу и додељивати иселењем те врсте пазакупаца (сада закупаца) у смислу чл. 4. ал. 1. Закона. Спорне случајеве о томе треба да расправи Власт за Станове.

### VIII.

## Казне.

### Чл. 21

Новчаном казном од 10.000 до 15.000 динара казниће се лице које повреди одредбе члана 6. став 2. овог Правилника.

Новчаном казном од 5000 до 12.000 динара казниће се сопственик који заслужи казну по члану 9. став 5. и 12. овог Правилника.

Новчаном казном до 6000 динара казниће се лице које заслужи казну по чл. 7, став 2, чл. 11, став 2, и чл. 14, став 2 и 5. овог Правилника.

Остале повреде одредаба Закона о Становима и овог Правилника<sup>1)</sup> казниће се новчаном казном до 3000 динара.

1. Ове је требало инкриминисати, иначе је без тога свако кажњење искључено. То је правни принцип; противно тумачење дало би повода многим злоупотребама и самовољи органа управних власти.

В. чл. 22., 53. и 54. Правилника.



## Чл. 22.

Кривице по Закону о Становима односно овом Правилнику неће се истраживати, нити ће се кривац казнити у случајевима да кривице застаре. Кривице по чл. 21, став 1, 2 и 3. застаревају са годину дана, а по чл. 21. став 4. овог Правилника за 6 месеци од дана када су учињене. За прекид застарелости важе опште одредбе.

В: чл. 53. и 54. Правилника.

## IX.

## Таксе.

## Чл. 23.

Надлежне Власти за Станове поред редовних државних такса наплаћиваће за свој рад као и за рад Избраних Судова таксу у готову 20% од једномесечне досадање закупине унапред од лица која се овој обраћају за интервенцију. Закупци који имају уверење надлежних власти о сиротном стању ослобођавају се тих такса.

Ако је неко сам нашао и у својој молби назначио стан чије додељивање жели, Власт за Станове наплатиће за свој рад таксу на основу закупине, коју је за тај стан плаћао предходни купац, а ако се ова закупина не може установити онда према просечној процени



закупине која се тада плаћа за сличне станове у сличном положају. Ако се стан не означи Власт за Станове наплатиће таксу према просечној процени закупине која се тада плаћа за стан те величине, која се у молби тражи. Но, независно од тога колику би закупину у конкретном случају доцније одредио Избрани Суд, ова такса не сме прећи 40 динара, ако се тражи стач са једном собом, 80 динара за две собе; 100 динара за три собе; 120 динара за 4 собе и 150 динара за више од 4 собе, подразумевајући свуда и принадлежности.

Један пут плаћена такса неће се и по други пут наплаћивати док се молиоцу не нађе стан. Ово не важи за лица која одбију да се користе нађеним станом, или у опште одустану од молбе. Но у сваком случају наплатиће се и по други пут за рад Власти за Станове, кад се тражи састав Избраног Суда.

В. чл. 9. Закона и чл. 30. тач. 7. и 39. Правилника.

## Х.

### Повластице нових зграда.

#### Чл. 24.

Нове зграде ослобођавају се свих ограничења које предвиђа Закон о Становима и овај Правилник.

Као нове зграде сматрају се на територији раније Краљевине Србије и Црне Горе;



1. Чије је грађење отпочело после ступања на снагу закона од 17. априла 1919. године па надаље;

2. Чије је грађење отпочело пре ступања на снагу Закона од 17. априла 1919. године, а које су као недовршене остале неискоришћене<sup>1)</sup> и после обнародовања овог Закона;

3. Које су услед рата јаче оштећене<sup>2)</sup> а поправке су извршене после ступања на снагу закона од 17. априла 1919 године и због те оштећености нису могле бити искоришћене за становање или за обављање раније радње. У Београду ова одредба важи за оне зграде, које одговарају прописима грађевинског закона. Рабатне зграде не могу ни у ком случају уживати користи, предвиђене Уредбом од 8. априла 1921. године.

Ова се повластица односи и на нове спратове постојећих зграда.<sup>2)</sup>

У осталим деловима Краљевине сматрају се као нове зграде:

1. Све нове зграде које се буду подигле и оне чије је грађење отпочело после 1. новембра 1918. године, као и сви нови подигнути спратови и ново дозидани делови к постојећим зградама;

2. Све зграде и њихови делови до сада ослобођени од сличних ограничења;

3. Просторије за становање и пословне просторије у старим зградама које су темељито



оправљене, а раније нису могле б. ти искоришћене за становање, тако да су тиме добивене нове просторије за становања.

1. и 2. Да ли је извесна зграда због *недовршености или оштећености и у којој мери* остала неискоришћена и *јача оштећеност* готово су фактична питања која се према конкретном случају имају и решити.

Но кад је извесна зграда отпочета а кад довршена не може се доказивати само простим прегледом зграде, па макар то било и од стручних лица.

3. А по чл. 28. Правилника за извршење Уредбе о Становима од 8. априла 1921. год. „одредбе о повластици у чл. 13. Уредбе односе се и на дозидане нове станове т. ј. на нове делове који чине једну целину да било да служе за потребе становања или обављања какве професионалне радње“. Но „ослобођење по чл. 13. в. Уредбе не односи се на целу зграду ако ова има више делова који чине сваки за себе једну целину. У таквим случајевима ослобођење ће важити само за јаче оштећене делове“ — чл. 45. истог Правилника (ова допунска одредба сасвим је на свом месту, јер не допушта ослобођење целе једне веће зграде са више станова по том основу што је само један или неки од њих био поштеђен).

В. објашњење код чл. 7. Закона; в. чл. 30. т. 8. Правилника.



## Б. ФОРМАЛНЕ ОДРЕДБЕ.

### І.

#### Власти за станове (станбене власти І степена)

##### *1. Устројство власти за станове.*

##### Чл. 25.

Управне Власти І степена образоваће код себе Власти за Станове (Одборе за Станове, Станаринске Уреде, Становаљска Области), ради вршења послова стављених у дужност по Закону о Становима и овом Правилнику. Власт за Станове при управним властима сачињавају три члана: старешина ове или његов заменик као председник и два члана (приседника) један из реда кућевласника и један из реда закупаца.

Потребан број члачова именовзће управна власт І. степена из редова кућевласника и закупаца, по предходном саслушању месних организација кућевласника и закупаца и то половину од кућевласника, а половину од закупаца ако тих организација има у дотичном месту.

Кад општина врши послове Управне Власти І. степена, онда ће се у погледу постаљања председника и чланова као и у погледу именовања особитих владиних повереника применити прописи идућег члана.



## Чл. 26.

У већим општинама са градским значајем као и у индустријским крајевима може Суд за Станове поверити посао Власти за Ста ове особитим месним властима за станове код општинских власти под председништвом лица именованог од општинског одбора и суделовањем по једног члана из реда кућевласника и по једног из реда закупаца. Председник као и његов заменик ће по могућности бити правник. Потребан број чланова из редова кућевласника и закупаца бира општински одбор и то из двоструког броја кандидата предложених од месних организација кућевласника и закупаца а ако ових организација нема или исте не буду предложиле кандидате општински одбор учиниће поменути избор из назначених редова.

Станбена власт II. степена може у случају већих недостатака или пристрасности у пословању општинских Власти за Станове о трошку дотичне општине именувати своје особите владине поверенике као председнике тих станбених власти и потребан број чланова на начин одређен у пређашњем ставу.

В. чл. 12. Закона.

## Чл. 27.

Чланови Власти за Станове треба да су писмени и да имају бирачко право избора за Народну Скупштину.



Служба чланова је почасна, а траје јед календарску годину. Члан је обвезан прими именоване односно избор, но из важних разлога (старост, болест, преселење итд.) мога затражити да га управна власт I. степена односно у случају чл. 26. став I. овог Правилника општински одбор разреши од дужности.

Чланови полажу пре него започну своје дужности пред председником<sup>1)</sup> Власти за Станове писмен завет да ће своје дужности вршити верно, тачно и непристрасно и чувати службену тајну. Завети нису обавезни за оне чланове који су као јавни чиновници већ положили званичну заклетву.

Чланове који ће узети учешћа у раду позива председник Власти за Станове азбучним (абecedним) редом и то једнога између закуподаваца, а другог између закупца.

Ако је који од чланова спречен, одређује председник<sup>2)</sup> другог.

Чланови су дужни на позив председника доћи на седницу. Који члан из важних разлога не узмogne у појединим случајевима да дође на седницу дужан је одмах председнику то јавити а овај ће га разрешити те дужности.

Казниће се лице које се без важних разлога не прима за председника као и члан који на одређено време не дође на седницу без благовремене пријаве да је спречен или без важних разлога<sup>3)</sup>.



1. И председник Власти за Станове, изабран од општинског одбора по чл. 26. ал. 1. Правилника, треба да положи завет ако дотле није био јавни чиновник са положеном званичном заклетвом.

2. Ако је председник спречен није ништа речено ко ће га заступати. Зато би, у смислу чл. 26. ал. 1. Правилника, требало и њему одредити заступника.

3. Члан који се не прими ове дужности не кажњава се према томе; већ само тако ако се прими дужности па на одређено време не дође на седницу без благовремене пријаве да је спречен или без важних разлога.

### Чл. 28.

Председник и чланови власти за станове не смеју бити у сродотву по крви или тазбини у правој линију ма ког степена, а у побочној по крви до 4. а у тазбини до 2. степена.

У конкретним случајевима не могу учествовати у рапсрављању они чланови власти за станове када се решава било њихова ствар или њихових сродника по крви до 4. степена а по тазбини до 2. степена.<sup>1)</sup>

1. На његово место позваће се други члан из истог реда сходно чл. 27. ал. 5. ов. Правилника.

### Чл. 29.

Помоћно особље, у колико је ово стварно-потребно, канцеларијски материјал, потребне локале за рад и остале потребе дужна је дати управна Власт I. степена односно у случају чл. 26. овог Правилника, општина у којој је седиште дотичне Власти за Станове.<sup>1)</sup>



1. Ако дотична општина не би овим обавезама одговарала имало би се поступити аналого одредбама у чл. 12. Закона односно у чл. 26. ал. 2. овог Правилника.

## 2. Надлежност власти за станове.

### Чл. 30.

Власти за Станове надлежне су за решавање свих послова по Закону о Становома и по овом Правилнику изузимајући оне послове који су изрично додељени другим властима.

Нарочито спада у делокруг Власти за Станове:

1. Одузимање станове према прописима чл. 5, 7, 9, 12, и 14. овог Правилника;

2. Одређивање рокова из чл. 5, 7, и 9, Правилника;

3. Отказ станова због подизање нових зграда на место старих према прописима чл. 9. Правилника;<sup>1)</sup>

4. Назначивање одговарајућих станова за становње према пропису чл. 10. овог Правилника;

5. Примање пријаве према пропису чл. 13, Правилника;

6. Додељивање станова према прописима чл. 14, Правилника;

7. Прикупљане таксе и ослобођење од такса према чл. 23. Правилника;

8. Одређивање зграда које се сматрају као нове у смислу чл. 24. Правилника и то само у спорним случајевима;<sup>2)</sup>



9. Састављање листа сходно чл. 40. овог Правилника;

Надлежност Власти за Станове у погледу казна уређује чл. 53. овог Правилника.

1. Према чл. 5. ал. 1. Закона за отказ у случају подизања нових зграда на место старих које се имају порушити важе општи законски прописи, т. ј. отказ се врши код надлежних власти по општим законским прописима (в. чл. 52. ал. 1. Правилника). У овом случају само отказ стана поверити Влади за Станове (в. чл. 52. ал. 2. Правилника) не одговара пропису чл. 5. Закона и Уставу (чл. 94. ал. 4.) — али остаје тако и има законску силу све док законодавно тело не би то ставило ван снаге. И за отказ пословних просторија у овом случају има се узети да је надлежна Власт за Станове, јер се надлежност за исти случај не би требала депати: нарочито је ово искључено ако зграда поред станова садржи и пословне просторије.

2. Спорне случајеве ослобођења нових зграда од пореза по чл. 13. т. а) и б) Уредбе о Становима од 8. априла 1922. године решава коначно Министарство Социјалне Политике — чл. 3. ал. 3. Правилника о ослобођењу сопственика од плаћања пореза на приход од нових зграда, а пошто ове одредбе остају и даље на снази (в. чл. 7. Закона) то ће и у будуће — за време важења Закона — оне остати на снази.

### *3. Поступак власти за станове.*

#### Чл. 31.

Власт за Станове поступа по службеној дужности и на молбу странака<sup>1)</sup>.

У поступку имају се применити начела управног поступка у појединим покрајинама а у



недостатку истих субсидијарно прописи грађанског судског поступка<sup>2</sup>).

Странка може имати заступника код Власти за Станове с тим да ће свака странка сносити трошкове за своје заступнике.

Власт за Станове треба да настоји да се спорови реше споразумно и да се у поступку по правилу не повреди начело саслушања странака.

Седнице Власти за Станове заказује председник који се стара за правилан рад и брзо отпращањање послова Власти за Станове.

1. Поступак по службеној дужности консумира поступак по молби странака, те је став „и на молбу странака“ излишан.

2. Ово исто важи и за Избране Судове (в. чл. 43. ал. 2. Правилника). Овај поступак се има применити у колико није измењен Законом и овим Правилником.

## Чл. 32.

### *Усмена расправа.*

Ради убрзања поступка или ако то траже обе спорне странке одредиће председник Власти за Станове усмену расправу са кратким роком, те на исту позвати странке а по потреби и сведоке и вештаке.

За правилну оцену стања ствари нужне податке као и нацрте стана и слично може Власт за Станове и пре расправе прибавити по службеној дужности, може одредити и увиђај на



лицу места, затражити мишљење вештака и одредити све што буде потребно<sup>1)</sup>).

Све власти дужне су јој пружити потребну помоћ.

1. Није ништа речено колика је награда вештацима, и ко сноси трошкове око вештачења и дангубе сведока. Аналого чл. 31. ал. 3. мора се узети да свака страна сноси трошкове за своје вештаке и сведоке; а ако их је Власт за Станове по званичној дужности позвала морало би се решити да трошкове солидарно поднесу обе стране. Јер ови су спорови такве природе да се не може рећи да је једна страна каквим незаконитим поступком и т. под. изазвала спор те да сав парнични трошак падне на њен терет изузев случај додељивања стана, неуредног плаћања закупнине и упропалћивања закупног добра односно случај употребе закупног добра противно његовој намени — где би све трошкови требало да падну на терет закупца.

### Чл. 33.

#### *Преглед станова и њиховних просјорија.*

Власти за Станове, односно одређени чланови или други њихови органи<sup>1)</sup> имају право прегледа станова кад год нађу да је то потребно ради проверавања случаја и правилнијег решења, као и ради прикупљања потребних података у опште.

Преглед бива само дању и то између 9 и 18 часова. Чланови су дужни на захтев сопственика односно закупца стана, показати писмено наређење за преглед издато им од стране председника.



казнила; за какво је дело кажњен; број и датум извршне пресуде; износ суме која се шаље. Такав исти акт шаље се и Министарству Социјалне Политике, Одељењу Јавне Помоћи.

1) Министар Социјалне Политике овлашћен је (чл. 11. Закона) да уведе у живот одредба о фонду за подизање малих станова.

## VI.

### Министарство Социјалне Политике.

#### Чл. 55.

Старање и надзорна власт по свима станбеним питањима припада Министарству Социјалне Политике.

Министар Социјалне Политике контролисаће рад појединих станбених власти преко својих чиновника који буду за то опуномоћени. Пуномоћија ова могу бити специјална за поједине прегледе и генерална.

Министар Социјалне Политике не доноси никаква решења у конкретним споровима закупа нити прима какве жалбе у том погледу, изузевши случајеве приговора према чл. 47, став 2, овог Правилника.

В. чл. 14. Закона.



## Завршне одредбе.

### Чл. 56.

Прописима овог Правилника не могу се користити ни сопственици ни закупци који нису платили дуговану државну порезу за предпоследње тромесечје.

В. објашњење код чл. 16. Закона.

### Чл. 57.

Од 1. јануара 1923. године престају важити Правилници Покрајинских Управа.

Без одобрења Министра Социјалне Политике не смеју се издавати никакви Правилници ни прописи по станбеном питању ни од једне власти јер у противном случају неће важити.

В. чл. 13. Закона.

### Чл. 58.

Управне власти (чл. 25. и 45. овог Правилника) дужне су да образују до 1. јануара 1923. године нове станбене власти одређене по овоме Правилнику и да омогуће њихово дејство до тога датума.

Досадање станбене власти дужне су одмах после 1. јануара 1923. године новим надлежним властима предати све несвршене предмете као и све остале списе, књиге и архиву (регистратуру).



Несвршене предмете расправиће надлежна власт у опште по новим прописима али када је у питању утврђивање закупнина до 1. јануара 1923. године надлежна Власт за Станове расправиће ова по старим прописима.<sup>1)</sup>

1. В. под 1) објашњење код чл. 15. Закона.

### Чл. 59.

Овај Правилник добија обавезну силу за све грађане и власти на територији Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца од 1. јануара 1923. године; његови прописи важе за исто време као и дотични прописи Закона о Становима; а одредбе чл. 58. став 1. Правилника од дана обнародовања истога у „Службеним Новинама.“

Бр. 14587

29. новембра 1922. год.  
Београд.

Министар

Социјалне Политике

Др. Грегор Жерјав с. р.