

ЗАКОН

О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет уређивања

Члан 1.

Овим законом уређују се коришћење и одржавање зграде и заједничких делова зграде, управљање зградом, коришћење и одржавање посебних делова зграде, поступак исељења и пресељења, стамбена подршка, одрживи развој становања, регистри и евиденције, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбене односе.

Одредбе овог закона не односе се на располагање, коришћење, управљање и одржавање стамбених зграда, станова, гаража и пословних простора који се користе за потребе министарства надлежног за послове одбране и Војске Србије, као и објеката за привремени смештај професионалних припадника Војске Србије и запослених у министарству надлежном за послове одбране.

Јавни интерес

Члан 2.

Одрживи развој становања у смислу овог закона је усклађивање аспеката економског и социјалног развоја и заштите животне средине у области унапређења услова становања грађана и очувања и унапређења вредности стамбеног фонда, уз истовремено унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса.

Одрживи развој из става 1. овог члана представља јавни интерес.

Одржавање и управљање у: стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине такође су у јавном интересу.

У циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење утврђених обавеза.

Значење израза

Члан 3.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) зграда јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, моторних возила, опреме за различите

производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл);

2) стамбена зграда јесте зграда која је намењена и користи се за становање и састоји се од најмање три стана;

3) зграда за породично становање јесте зграда која се користи за становање и састоји се највише од два стана;

4) стамбено-пословна зграда јесте зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;

5) пословна зграда јесте зграда која је намењена и користи се за обављање делатности, без обзира да ли се састоји од једног или више пословних простора;

6) зграда која се користи за јавну намену јесте зграда у којој се обавља нека од делатности државне управе, зграде у којима делатност обављају јавна предузећа и установе чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединице локалне самоуправе;

7) посебни део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс;

8) стан јесте део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз;

9) пословни простор јесте део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз;

10) помоћни простор јесте простор који се налази изван стана или пословног простора, а користи се у функцији тих посебних делова зграде (подрум или таван, шупа, тоалет, паркинг место и слично);

11) гаража јесте затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или просторија намењених за паркирање возила. Када се гаража као посебна функционална целина зграде, састоји од више гаражних места, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту;

12) гаражно место јесте посебан део зграде који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила;

13) гаражни бокс јесте посебан део зграде који чини просторија намењена за паркирање возила;

14) паркинг место јесте одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде;

15) заједнички делови зграде јесу делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степеништа, улазни простори и ветробрани, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међусpratне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна,

изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу), ако не представљају самостални део зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу, у смислу овог закона;

16) самостални део зграде јесте део у згради, који служи згради, њеним посебним или заједничким деловима тако што га трећа лица користе за пружање услуга власницима посебних делова, чини самосталну функционалну целину и уписан је у регистар непокретности као самостални део зграде, као што је: склониште, просторије за постројења и инсталације даваоца услуга, део мреже који не припада посебном или другом самосталном делу зграде. Ствари које су придодате згради и физички спојене са њом, али не служе коришћењу њених посебних, заједничких или самосталних делова, као што су антене, билборди, панои, не сматрају се делом зграде;

17) одржавање зграде су све активности које се спроводе у циљу редовног, свакодневног коришћења и функционисања зграде и које су неопходне за одржавање првобитног стандарда и квалитета зграде и њених инсталација;

18) текуће одржавање јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови;

19) инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;

20) радови на унапређењу својстава зграде или дела зграде јесу радови који се изводе доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација, и којима се побољшавају енергетска својства зграде;

21) регистар непокретности јесте катастар непокретности, односно други одговарајући регистар непокретности на подручју на коме катастар непокретности није успостављен, у који се уписује право својине, друга стварна права на непокретностима, чињенице, права, терети и други подаци у складу са законом;

22) земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела;

23) настањени објекат је сваки објекат или део објекта, без обзира на његов квалитет и правни статус, у коме живе људи;

24) насеље је скуп настањених објеката без обзира на њихов квалитет и правни статус, обједињених у просторну и функционалну целину;

25) исељење је трајно или привремено измештање лица односно лица и ствари из настањеног објекта;

26) пресељење је трајно или привремено исељење појединаца, породица и заједнице из настањеног објекта и/или са земљишта на којем се настањени објекат налази и њихово пресељење на другу локацију;

27) план пресељења је скуп мера и активности којим се спроводе поступци пресељења (исељење и пресељење);

28) одговарајући смештај је објекат за стамбено збрињавање које је алтернатива постојећем становању лица погођеног исељењем или пресељењем, а чије физичке и правне карактеристике су једнаке одговарајућем становању;

29) годишњи програм је годишњи програм рада даваоца средстава стамбене подршке, а који се састоји од више програма непрофитног становања и одговарајућих стамбених пројеката;

30) даваоци средстава стамбене подршке су Република Србија, јединице локалне самоуправе, као и правна и физичка лица која додељују и одобравају средства за стамбену подршку, предлажу и доносе програме непрофитног становања и утврђују начине њиховог финансирања;

31) заинтересована страна је министарство, орган управе у саставу министарства посебна организације и јединица локалне самоуправе која има интерес у решавању стамбених потреба лица из делокруга своје надлежности, а која такође остварују право на подршку државе у решавању стамбеног питања;

32) концепт програма непрофитног становања је иницијални предлог програма који садржи основне информације потребне за доношење начелне одлуке о његовој оправданости и спроводљивости;

33) корисник стамбене подршке је физичко лице и чланови његовог породичног домаћинства које је прималац стамбене подршке;

34) објектна субвенција у смислу овог закона је субвенција дата за смањење трошкова становања, а која се односи на трошкове прибављања, одржавања и/или унапређења физичких елемената стана као објекта у решавању стамбене потребе корисника;

35) бескућник је лице које живи на улици без заклона, односно у простору које није стан, односно други облик стамбеног смештаја у складу са овим законом;

36) програм непрофитног становања је скуп мера и активности којим се реализују стамбени пројекти и пружа стамбена подршка корисницима по непрофитним условима, а који могу да обухвате различите модалитете стамбене подршке и да буду усмерени ка различитим циљним групама корисника у складу са овим законом;

37) пружалац услуге стамбене подршке је локална стамбена агенција и/или друга непрофитна стамбена организација, која користи средства стамбене подршке за реализацију програма непрофитног становања и одговарајућих стамбених пројеката, а којима се остварују циљеви националне стамбене стратегије, стамбене стратегије локалне самоуправе;

38) средства за стамбену подршку су средства за финансирање непрофитних стамбених програма и пројеката, којима се прибавља, односно

унапређује стан по непрофитним условима до нивоа одговарајућег стандарда, као и средства за субвенционисање трошкова становања;

39) стамбена подршка је сваки облик давања или обезбеђивања олакшица за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство;

40) стамбени додатак (субјектна субвенција) је субвенција која је одобрена за покривање дела утврђене закупнине кориснику који не може да плати минималну непрофитну закупнину сопственим расположивим примањима;

41) стамбени пројекат је скуп активности којима се спроводи одговарајући програм непрофитног становања, а које се односе на прибављање стана и унапређење услова становања, кроз изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију, адаптацију, унапређење и слично, по непрофитним условима;

42) трошкови становања су сви трошкови прибављања стана (прибављање и опремање земљишта за изградњу, пројектовање, надзор и изградња) и коришћења (експлоатације) стана (коришћење, управљање и одржавање стана);

43) непрофитна (трошковна) закупнина је закупнина по непрофитним условима а која садржи: трошкове одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкове осигурања, трошкове вођења послова управљања, трошкове финансирања средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, амортизацију као и вредност земљишта на коме је изграђен стамбени објекат;

44) трошкови за коришћење стана су трошкови испоручених комуналних услуга и обрачунавају се одвојено за коришћење стамбене јединице, односно заједничких делова стамбене зграде;

45) трошкови за коришћење гаражног места или гаражног бокса су трошкови испоручених комуналних услуга и обрачунавају се одвојено за коришћење гаражног места или гаражног бокса и за коришћење заједничких делова гараже;

46) чланом породичног домаћинства сматрају се супружник и ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад, ако нису засновали друго породично домаћинство, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају.

1. Посебни, самостални и заједнички делови зграде

Посебни део зграде

Члан 4.

Посебан део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

За делове зграде који нису одређени као посебни или самостални делови у складу са овим законом, сматра се да је реч о заједничким деловима зграде.

Својина на посебном делу зграде

Члан 5.

На посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом.

Стицањем права својине на посебном делу зграде стиче се и право својине на заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Претварање посебног дела зграде у заједнички део

Члан 6.

На основу уговора закљученог између власника посебног дела зграде и стамбене заједнице, посебан део зграде може бити претворен у заједнички део зграде, у складу са прописима о планирању и изградњи.

Потписи уговорних страна уговора из става 1. овог члана оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа.

Промена намене посебног дела зграде

Члан 7.

Посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња.

О промени намене одлучује се на захтев власника посебног дела у поступку прописаним овим законом и законом којим се уређује планирање и изградња.

Заједнички делови зграде

Члан 8.

Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде.

Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено.

Располагање заједничким деловима зграде

Члан 9.

Власници посебних делова могу пренети право својине на делу заједничких делова ради формирања новог посебног или самосталног дела зграде (промена намене, надзиђивање, адаптација и слично) - располагање заједничким деловима зграде.

О располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона које се односе на рад и одлучивање стамбене заједнице.

Пренос права из става 1. овог члана се врши на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право на делу заједничких делова.

Потписи уговорних страна уговора из става 3. овог члана оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа.

Уговором из става 3. овог члана се одређује рок за извођење радова на формирању посебног или самосталног дела зграде који не може бити дужи од пет година од дана закључења уговора, међусобна права и обавезе за време формирања посебног дела зграде и стицање права својине на посебном делу зграде након извршења одговарајућих радова.

Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року из става 5. овог члана, уговор о уступању се сматра раскинутим истеком рока, а стицалац је дужан да део заједничких делова који му је био уступљен врати у стање пре уступања у року од шест месеци од дана раскида уговора, ако уговором није одређено другачије.

На заједничким деловима зграде не могу се заснивати хипотека и други стварноправни терети.

Својина на деловима који истовремено припадају различитим посебним, односно заједничким деловима зграде

Члан 10.

Ако је део зграде због свог положаја, истовремено посебан и заједнички део зграде, као што су: носећи зид зграде који је истовремено и зид посебног дела, носећи стуб који пролази кроз посебни део, кров изнад посебног дела, фасада зграде, такав део сматра се заједничким делом зграде, док власник посебног дела зграде има право употребе тог дела, без права да му мења физичка својства, као што су: облик, структура, укључујући и боју, осим ако је реч о површинама које чине део унутрашњости тог посебног дела или када се изводе радови на унапређењу својстава тог посебног дела или зграде као целине, под условом да се тиме не угрожавају функције тог дела као заједничког дела.

На делу зграде који је саставни део два или више посебних делова, а не служи згради као целини, постоји сусвојина власника посебних делова са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.

Самостални делови зграде

Члан 11.

Делови мрежа у згради до мерила, ако мерило постоји, уколико није другачије одређено, у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом, а од мерила, чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.

Делови електроенергетске мреже у згради до мерила, укључујући мерило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводни орман, односно разводни орман, у својини су оператора дистрибутивног система, а од мерила чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.

Ако на мрежи не постоји мерило, делови мреже у згради у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом од места прикључења посебног дела, односно заједничких делова или самосталног дела зграде, а ако место прикључења није могуће прецизно одредити, део мреже инкорпорисан у посебни део зграде сматра се саставним делом тог посебног дела, односно заједничким делом зграде ако је инкорпорисан и служи у заједничким деловима зграде.

Припајање самосталног дела зграде заједничким деловима или посебном делу зграде

Члан 12.

Самостални део зграде може се припојити заједничким деловима зграде, на основу уговора између власника самосталног дела зграде и стамбене заједнице.

Одлуку о прихватању припајања из става 1. овог члана и накнади која се плаћа за то припајање доноси скупштина стамбене заједнице.

Самостални део зграде може бити припојен и посебном делу зграде у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, на основу уговора о припајању који закључују власник посебног дела коме се припаја самостални део и власник самосталног дела.

Уговори из ст. 1. и 3. овог члана закључују се у писаној форми, а потписи уговорних страна оверавају у складу са законом којим се уређује овера потписа.

2. Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Права власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 13.

Власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде, осим права прописаним законом којим се уређује право својине, има право и да:

1) искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном, односно самосталном делу зграде, осим када је друкчије предвиђено законом;

2) изврши оправку или друге радове на заједничким деловима зграде који су неопходни ради отклањања опасности од проузроковања штете на посебном односно самосталном делу који му припада, ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши оправку;

3) свој посебан односно самостални део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других етажних власника, заједничке делове зграде, односно самосталне делове зграде, осим по добијеном овлашћењу за такве радње;

4) употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама чланова његовог домаћинства, односно обављања делатности;

5) покрене поступак пред надлежним основним судом за утврђивање ништавости одлуке скупштине стамбене зграде која је донета супротно овом закону и подзаконским актима, у року од 15 дана од сазнања за одлуку, а најкасније у року од три месеца од дана доношења одлуке. Поступак за утврђивање ништавости одлуке води се према одредбама закона којим се уређује парнични поступак.

Право пречег преноса

Члан 14.

Власник посебног дела има право да му се првом понуди пренос права својине на заједничком делу зграде ради претварања у посебни део зграде адаптацијом, односно надзиђивањем (право пречег преноса).

Понуда из става 1. овог члана, која се доставља истовремено свим имаоцима права пречег преноса, мора да садржи податке о одређеном заједничком делу који је предмет преноса, цени, ако се пренос врши уз накнаду и осталим условима преноса.

Власник посебног дела остварује право пречег преноса ако у року од 15 дана од дана пријема понуде о преносу писано обавести скупштину стамбене заједнице да ће се користити својим правом пречег преноса.

Понуда из става 1. овог члана и обавештење о прихватању понуде из става 3. овог члана мора се учинити препорученим писмом.

Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова, предност има власник чији је посебни део у грађевинском смислу суседни оном заједничком делу који се преноси.

Ако има више власника суседних посебних делова, предност има власник који пренети заједнички део намерава да користи за становање породице.

Ако има више таквих власника посебних делова који би заједнички део претварили у стан за становање породице предност има власник посебног дела који има више чланова домаћинства.

Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова чије непокретности нису суседне заједничким делом који се уступа, стамбена заједница ће донети одлуку о лицу коме ће се пренети право водећи рачуна пре свега о породичним стамбеним приликама понудиоца.

Ако се ималац права пречег преноса, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде, не изјасни на начин из става 4. овог члана да прихвата понуду, преносилац права може уступити понуђени заједнички део другом лицу, али не под повољнијим условима.

Ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права пречег преноса или је заједнички део пренела под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства према њему и да се непокретност њему уступи под истим условима.

Обавезе власника посебних и самосталних делова

Члан 15.

Власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде, дужан је да:

1) употребом, односно коришћењем свог посебног дела не омета коришћење других делова зграде;

2) свој посебан део зграде одржава у стању којим се не отежава, онемогућава или ремети уобичајена употреба осталих делова зграде;

3) одржава заједнички део зграде који чини саставни део његовог посебног дела зграде, у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела;

4) учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин одређен овим законом;

5) трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом од стране власника самосталних делова или лица која раде по њиховом налогу, односно пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног дела зграде;

6) дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за оправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.

Право да захтева испуњење обавеза од власника посебног дела има сваки власник посебног дела, власник самосталног дела и стамбена заједница, у складу са својим правом које произлази из обавезе власника посебног дела.

II. УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДАМА

1. Организација управљања

Надлежност за вршење послова управљања

Члан 16.

Послове управљања зградом врши:

1) власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;

2) власници посебних делова, за зграде за породично становање;

3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;

4) власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ни један посебан део намењен за становање.

У случају из става 1. тачка 4) овог члана, обавезни органи управљања су скупштина власника посебних делова и управник зграде. Надлежност, права и обавезе ових органа одређују се сходном применом одредби овог закона које се односе на скупштину и управника стамбене заједнице.

У стамбено-пословним зградама послове управљања зградом врше сви власници посебних делова зграде. Власници станова и власници пословних простора формирају стамбену заједницу у складу с овим законом.

Појам и правни статус стамбене заједнице

Члан 17.

Стамбена заједница је организација коју чине власници посебних делова стамбене зграде и има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници на два различита посебна дела.

У јавноправним односима и поступцима у којима је прописано да се власник зграде појављује као странка, својство странке у тим поступцима има стамбена заједница.

Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова, а ако зграда има више целина са засебним улазима, стамбену заједницу чине власници посебних делова сваке од тих целина (стамбена заједница улаза).

Власници посебних делова могу се споразумети уговором који се закључује у писаној форми, да стамбену заједницу чине сви власници посебних делова, без обзира на постојање више целина са засебним улазима. Уговор производи правно дејство када га потпишу власници посебних делова којима припада више од 2/3 површине посебних делова зграде у свакој од ових целина.

У ситуацији када су формиране засебне стамбене заједнице по улазима, за радове на надзиђивању зграде као целине, као и за одлучивање о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима.

У случају из става 4. овог члана, сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице кога на то овласте управници стамбених заједница улаза који су дали сагласност.

Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.

Пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи означавање „стамбена заједница” и адресу зграде за коју је формирана. Пословно име може се регистровати и на језику националне мањине тако што ће се поред пословног имена на српском језику уписати и пословно име на језику националне мањине.

Стамбена заједница има матични број, ПИБ и текући рачун.

У регистар стамбених заједница уписују се подаци о згради, управнику, као и други подаци предвиђени законом и актом о регистру.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује вођење регистра стамбених заједница и евиденцију о стамбеним заједницама (у даљем тексту: акт о регистру).

Формирање скупштине стамбене заједнице

Члан 18.

Стамбена заједница у року од 60 дана од дана стицања својства правног лица мора одржати прву скупштину на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог закона вршило дужност председника скупштине зграде, односно савета зграде, а уколико такво лице не постоји, било који власник посебног дела зграде.

За зграду са мање од пет посебних делова не мора се формирати скупштина стамбене заједнице ако власници посебних делова закључе уговор о управљању и њиме уреде вршење послова из надлежности стамбене заједнице и вршење послова управника.

Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који се уписују у регистар стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања скупштине, односно настанка промене.

Пријава за упис стамбене заједнице обавезно садржи име и презиме подносиоца пријаве као и друге податке који су прописани чланом 21. овог закона.

Одредбе ст. 1. до 3. овог члана сходно се примењују на стамбену заједницу улаза и скупштину стамбене заједнице улаза.

Регистар стамбених заједница

Члан 19.

Јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница (у даљем тексту: Регистар) и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе одређује лице које ће водити Регистар (у даљем тексту: Регистратор).

Границе овлашћења Регистратора

Члан 20.

Регистратор јесте лице које је овлашћено да води Регистар и који је дужно да обезбеди законито, ажурно и тачно вођење Регистра.

У поступку регистрације Регистратор искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података и докумената у Регистар на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у коме су документи донети.

Регистратор, у складу са ставом 2. овог члана, проверава испуњеност следећих услова:

- 1) надлежност за поступање по пријави;
- 2) да ли је подносилац пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац такве пријаве;
- 3) да ли пријава садржи све прописане податке и документа;
- 4) да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима и
- 5) да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и накнаде за услуге јединствене евиденције стамбених заједница.

Садржина Регистра

Члан 21.

Регистар јесте електронска јавна база података и докумената у којој су садржани подаци и документа о стамбеним заједницама прописани овим законом и актом о регистру.

Регистар садржи следеће податке:

- 1) пословно име и адресу стамбене заједнице;
- 2) податак о броју посебних делова зграде (број станова, гаража ван зграде на катастарској парцели на којој је зграда изграђена, гаражних места, гаражних боксова, паркинг места и пословних простора);
- 3) идентификационе податке о управнику, и то име и презиме, адресу и ЈМБГ;
- 4) идентификациони подаци о професионалном управнику, и то за физичко лице: име и презиме, адресу и ЈМБГ, а за правно лице: пословно име, адресу седишта, матични број и ПИБ.

- 5) матични број стамбене заједнице;
- 6) ПИБ стамбене заједнице;
- 7) број текућег рачуна стамбене заједнице;
- 8) друге податке у складу са законом и актом о регистру;
- 9) податке о закљученом уговору о осигурању из члана 30. овог закона.

Регистар нарочито садржи следећа документа:

- 1) доказ о упису посебног дела зграде у регистар непокретности;
- 2) доказ о упису самосталног дела зграде у регистар непокретности;
- 3) уговор о управљању за зграде са мање од пет посебних делова;
- 4) доказ о упису у регистар професионалних управника;
- 5) документацију на основу које је извршена регистрација;
- 6) уговор о поверавању послова управљања;
- 7) уговор о располагању заједничким деловима зграде;
- 8) друга документа у складу са законом и актом о регистру.

У Регистар се врши упис, промена и брисање податка и докумената који су предмет регистрације, у складу са законом и актом о Регистру.

Министар надлежан за послове становања прописује ближу садржину, поступак и начин вођења Регистра.

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у Регистру остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја.

Јединствена евиденција стамбених заједница

Члан 22.

Агенција за привредне регистре (у даљем тексту: Агенција), води јединствену, централну, јавну, електронску базу података и докумената у којој су обједињени подаци и документа о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција), преко регистратора Јединствене евиденције.

Размена докумената и поднесака између јединица локалних самоуправа и Агенције обавља се електронским путем.

Регистратор Јединствене евиденције јесте лице које води Јединствену евиденцију, који је одговоран за формирање јединствене евиденције података и докумената из Регистра из члана **Error! Reference source not found.** овог закона и који се стара о јавној доступности података и докумената из Јединствене евиденције.

На услове и поступак именовања Регистратора Јединствене евиденције, на његова овлашћења и обавезе, као и на финансирање послова успостављања, вођења и одржавања и објављивања података и докумената Јединствене евиденције, сходно се примењују одредбе закона којим се уређује рад Агенције.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује начин размене докумената и података из става 2. овог члана.

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у јединственој евиденцији остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја.

Органи стамбене заједнице

Члан 23.

Органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

Скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, а одлуком скупштине одређује се њихов састав, задаци и начин рада.

У случају поверавања управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.

Скупштина стамбене заједнице

Члан 24.

Скупштину стамбене заједнице чине власници посебних делова.

Када је власник посебног дела правно лице, у раду скупштине учествује његов законски заступник или лице које он овласти.

Уместо власника посебног дела, осим за одлуке прописане чланом 26. став 6. овог закона, на седници скупштине може да учествује у раду и гласа и члан домаћинства који је пословно способан или лице које је купац посебног дела, осим ако је власник посебног дела обавестио скупштину или управника да не дозвољава да уместо њега учествује неко други.

Власник посебног дела дужан је да у року од 30 дана од дана закључења уговора о закупу са трећим лицем, достави управнику податке о купцу и обавештење да ли ће купац уместо власника посебног дела учествовати у управљању и трошковима одржавања и управљања зградом.

Скупштином председава лице које је изабрано за управника и који је обавезан да присуствује свакој седници скупштине.

Седницу скупштине одржава се најмање два пута годишње, а заказује је управник.

Иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела. Ако управник не закаже седницу скупштине на захтев власника посебног дела у року од десет дана, власник посебног дела је може сам заказати, о чему обавезно обавештава управника.

Надлежност скупштине стамбене заједнице

Члан 25.

Скупштина стамбене заједнице одлучује о:

- 1) бирању и разрешавању управника;
- 2) доношењу одлука о поверавању управљања зградом, односно избору професионалног управника;
- 3) узимању кредита;

4) одређивању висине месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова;

5) доношењу програма одржавања и старању о одржавању заједничких делова зграде;

6) доношењу одлуке о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;

7) предузимању радова на заједничким деловима зграде;

8) одржавању земљишта за редовну употребу зграде;

9) физичко-техничком обезбеђењу зграде и ствари на земљишту које служи за редовну употребу зграде;

10) коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;

11) начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;

12) унапређењу заједничких делова зграде;

13) осигурању из члана 30. овог закона;

14) постављању, односно уградњи ствари на заједничким деловима зграде и земљишту које служи за редовну употребу зграде и висини накнаде коју плаћају власници тих ствари;

15) усвајању извештаја о раду управника, односно професионалног управника, који посебно садржи приказ реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћењу средстава за реализацију сваке од активности;

16) висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде;

17) другим питањима од значаја за стамбену заједницу.

О вршењу права и обавеза стамбене заједнице одлучује скупштина стамбене заједнице, ако овим законом није друкчије прописано.

Скупштина стамбене заједнице одлучује на седници, али се одлуке могу доносити и давањем писаних изјава ван седнице.

О раду скупштине стамбене заједнице води се записник.

Рад и одлучивање скупштине

Члан 26.

Сваки посебан део део зграде даје један глас у скупштини стамбене заједнице.

Ако је једно лице истовремено власник више посебних делова различите намене од којих је један или више делова гаража, гаражно место или гаражни бокс, у том случају то лице нема посебан глас у скупштини по основу својине на гаражи, гаражном месту или гаражном боксу.

Уколико је власник посебног дела непознат, односно недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на седницу скупштине стамбене заједнице, а да није

обавестио управника, односно стамбену заједницу о разлозима свог неодазивања.

Лица која су власници само гараже, гаражног места или гаражног бокса имају право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место, односно гаражни бокс. У овом случају, право гласа имају и лица из става 2. овог члана, по основу права својине на гаражи, гаражном месту или гаражном боксу.

Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано.

О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику, кредитном задуживању стамбене заједнице, скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чини $2/3$ гласова од укупног броја гласова.

У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објекта представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси у складу са ставом 6. овог члана.

На основу сагласности из става 7. овог члана, управник стамбене заједнице закључује уговор са инвеститором којим се регулишу сви битни елементи уговора, а посебно међусобна права и обавезе, рокови, обавезе инвеститора да на погодан начин обавештава власнике посебних делова о почетку и завршетку извођења радова, поштовању кућног реда и др.

Власник посебног дела може гласати и писаним путем, и у том случају, за потребе израчунавања кворума, сматра се да тај члан стамбене заједнице присуствује седници.

У вршењу овлашћења одлучивања, односно гласања, када је посебан део зграде у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део, сразмерно њиховом делу у сусвојини.

Власник посебног дела може да гласа и путем заступника, односно пуномоћника.

Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

Кворум

Члан 27.

Кворум за седницу скупштине чини обична већина од укупног броја гласова чланова, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.

Ако се седница скупштине није могла одржати због недостатка кворума, поново се сазива са истим предложеним дневним редом најраније десет дана, а најкасније 30 дана од дана када је седница требало да буде одржана (поновљена седница).

Кворум за одржавање поновљене седнице чини $1/3$ од укупног броја гласова чланова, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.

Записник

Члан 28.

Свака одлука скупштине стамбене заједнице уноси се у записник који води управник, односно записничар кога именује управник.

Управник је одговоран за уредно сачињавање записника.

Записник садржи:

- 1) место и дан одржавања седнице;
- 2) име лица које је водило записник;
- 3) сажети приказ расправе по свакој тачки дневног реда;
- 4) резултат гласања по свакој тачки дневног реда по којој је скупштина одлучивала, као и начин гласања сваког присутног члана скупштине;
- 5) друге елементе, у складу са одлуком стамбене заједнице.

Саставни део записника чини списак лица која су учествовала у раду седнице скупштине.

Записник потписују управник, записничар ако је одређен, као и сва лица која су учествовала у њеном раду.

Ако лице које је учествовало у раду седнице има примедбе на записник или одбије да потпише записник, лице које води записник ће то констатовати у записнику уз навођење разлога за то одбијање, с тим да лице које има примедбу може ту примедбу и само унети у записник приликом потписивања.

Непоступање у складу са одредбама овог члана нема утицаја на пуноважност одлука донетих на седници скупштине, ако се резултат гласања и садржина тих одлука на други начин може утврдити.

Одговорност стамбене заједнице

Члан 29.

Стамбена заједница одговара за штету која проистекне услед неизвршења или неправилног извршења послова који су у њеној надлежности.

Стамбена заједница одговорна је и за штету која настане од дела зграде кад није могуће утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета.

У случају из става 2. овог члана заједно са стамбеном заједницом за штету одговарају солидарно и сви власници посебних делова.

Стамбена заједница, односно власници посебних делова имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у року од једне године од дана исплате, односно накнаде штете оштећеном.

Власници посебног дела су према трећим лицима супсидијарно одговорни за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице, ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе.

У случају из става 5. овог члана власници посебног дела одговарају солидарно.

Власник посебног дела који испуни обавезу стамбене заједнице има право регреса од осталих власника посебних делова.

Одредбе ст. 1. до 7. овог члана сходно се примењују на стамбену заједницу улаза.

Уговор о осигурању

Члан 30.

Стамбена заједница може да закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима услед неодржавања, односно неправилног одржавања зграде, а на начин и под условима утврђеним законом којим се уређује делатност осигурања и законом којим се уређују облигациони односи.

Управник

Члан 31.

Стамбена заједница има управника, односно управника улаза.

Управника бира скупштина стамбене заједнице.

Мандат управника траје четири године, ако одлуком о избору није одређено краће време, а по истеку времена на који је изабран може бити поново биран.

По истеку мандата управника, ако није изабран нови управник, управник је дужан да врши ову функцију још 30 дана од дана истека мандата.

Ако скупштина стамбене заједнице ни у том року не изабере новог управника или ако стамбена заједница остане без управника без обзира на разлоге, сваки власник посебног дела има право да захтева покретање поступка пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника.

Мандат управника престаје и оставком и разрешењем.

Управник се разрешава на начин предвиђен за избор управника.

Мандат управника почиње односно престаје даном доношења одлуке о избору односно разрешењу, ако самом одлуком није другачије одређено.

Управник се уписује у регистар стамбених заједница.

Права и обавезе управника

Члан 32.

Управник:

- 1) заступа и представља стамбену заједницу;
- 2) подноси пријаву за упис стамбене заједнице у регистар стамбених заједница;
- 3) врши послове означавања посебних делова и других просторија као заједничких или самосталних делова зграде;
- 4) врши попис посебних и заједничких делова зграде, на основу постојеће техничке и друге расположиве документације коју достављају власници посебних делова зграде;
- 5) успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни

делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број);

- 6) извршава одлуке стамбене заједнице;
- 7) стара се о наплати износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице;
- 8) располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна;
- 9) реализује програм одржавања;
- 10) организује радове хитних интервенција;
- 11) организује извођење радова на заједничким деловима зграде и земљишта за редовну употребу зграде у складу са усвојеним програмом и контролише да ли се ови радови изводе;
- 12) води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице;
- 13) подноси скупштини стамбене заједнице извештај о раду који посебно садржи приказ реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћења средства за реализацију сваке од активности;
- 14) врши и друге послове одређене законом.

2. Професионално управљање

Организатор професионалног управљања

Члан 33.

Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника.

Оснивање, правни положај и друга питања од значаја за пословање привредних друштава и предузетника из става 1. овог члана уређује се у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и предузетника.

Организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом, уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.

Стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника

Члан 34.

Физичко лице стиче квалификацију за именовање за професионалног управника ако:

- 1) има најмање средње образовање у четворогодишњем трајању,
- 2) положи испит за професионалног управника и стекне лиценцу у складу са овим законом,
- 3) упише се у регистар који води Привредна комора Србије.

Упис у регистар професионалних управника врши се на захтев лица које испуњава услове предвиђене законом.

Регистар садржи податке о професионалном управнику: име презиме и ЈМБГ, као и друге податке одређене прописима донетим на основу овог закона.

Програм и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра прописује министар надлежан за послове становања.

Обуку за полагање испита из става 4. овог члана организује Привредна комора Србије, односно друго правно лице, по добијању сагласности министарства надлежног за послове становања на предложени програм обуке.

Професионални управник брише се из регистра услед:

- 1) смрти;
- 2) на лични захтев;
- 3) протеком рока од десет година од дана уписа у регистар, ако не затражи обнављање уписа;
- 4) одузимања лиценце.

Надлежност професионалног управника

Члан 35.

Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде.

Поред послова из става 1. овог члана, професионални управник врши и следеће послове:

- 1) предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања зграде;
- 2) стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 3) уз сагласност скупштине стамбене заједнице одлучује о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 4) обезбеђује могућност пријављивања кварова или других проблема (као што су: непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји) у згради 24 часа непрекидно;
- 5) на основу примљене пријаве обавести надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера, од надлежног органа;
- 6) евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима, ако су познати (име и презиме подносиоца пријаве, лицу које је узроковало проблеме и друго);
- 7) обезбеђује извршење радова хитних интервенција у примереном року, а најкасније 48 часова од тренутка пријаве;
- 8) предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта.

Професионални управник подноси извештај о свом раду стамбеној заједници најмање једном годишње, ако другачије није уговорено, као и у року од 30 дана од дана престанка важења уговора о поверавању послова професионалног управљања.

Професионални управник одговара за штету стамбеној заједници коју она трпи због његових пропуста у раду, као и сваком власнику посебног дела.

Професионални управник има право на накнаду која се одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања.

У случају принудне управе, професионални управник има право на накнаду одређену одлуком јединице локалне самоуправе из члана 45. став 7.

За предузимање појединих правних послова професионални управник може издати пуномоћје у складу са законом.

Регистар професионалних управника

Члан 36.

Привредна комора Србије установљава и води регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни.

Поред послова из става 1. овог члана, Привредна комора Србије организује полагање испита за професионалног управника и:

1) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања;

2) утврђује испуњеност услова за издавање и одузимање лиценце за професионалног управника у складу са одредбама овог закона;

3) организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде;

4) обавља и друге послове у складу са овим законом.

Организација и начин обављања послова из става 1. овог члана ближе се уређује статутом или другим општим актом Привредне коморе Србије.

Поверавање управљања професионалном управнику

Члан 37.

Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику:

1) одлуком стамбене заједнице и

2) у случају принудне управе предвиђене чланом 39. овог закона.

Поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице

Члан 38.

Стамбена заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника.

Одлука из става 1. овог члана доноси се у складу са чланом 26. став 5. овог закона.

Послови управљања поверавају се професионалном управнику закључењем уговора између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања.

Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључује лице које за то овласти стамбена заједница и заступник организатора професионалног управљања.

Уговор се закључује у писаној форми на одређено или неодређено време.

Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључен на неодређено време може отказати свака страна са отказним роком од једног месеца који почиње да тече од последњег дана у месецу у коме је отказ дат, ако самим уговором отказни рок није другачије одређен, с тим да отказни рок не може бити дужи од три месеца.

Стамбена заједница има право да захтева да одређено лице које ангажује организатор професионалног управљања буде одређено за професионалног управника, као и да одређено лице буде разрешено ове функције.

Накнада за послове професионалног управљања исплаћује се организатору професионалног управљања, а он измирује обавезе плаћања накнаде према професионалном управнику.

Принудна управа

Члан 39.

Послови управљања принудно се поверавају професионалном управнику (принудна управа) у случају да:

- 1) пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са чланом 18. овог закона;
- 2) по истеку мандата управника није изабран нови управник у складу чланом 31. овог закона.

Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом.

Поступак из става 2. овог члана води надлежни орган јединице локалне самоуправе.

У поступку именовања професионалног управника из става 2. овог члана примењују се правила закона којим се уређује управни поступак. Жалба против решења о именовању професионалног управника која се подноси надлежном већу јединице локалне самоуправе које врши надзор над органом који је именовао професионалног управника као принудну управу, не задржава извршење решења.

Професионални управник врши ову функцију све док стамбена заједница не закључи уговор о професионалном управљању, односно не донесе одлуку да сама врши послове управљања или власници посебних делова закључе уговор о управљању, ако је реч о згради са мање од пет посебних делова.

III. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА

Радови на одржавању и радови на унапређењу

Члан 40.

Радови на одржавању су радови којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом.

Радови на одржавању су:

- 1) радови хитних интервенција;
- 2) радови текућег одржавања и
- 3) радови инвестиционог одржавања.

Министар надлежан за послове становања ближе одређује поједине врсте радова из става 2. овог члана, ако они нису прописани овим законом, као и нормативе за одржавање зграда.

Радови на унапређењу својстава зграде или дела зграде јесу радови који се изводе доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација и радови којима се побољшавају енергетска својства зграде.

Радови хитних интервенција

Члан 41.

Радови хитних интервенција на згради су радови који се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности.

Сваки власник зграде, односно власник посебног дела дужан је да одмах по сазнању за потребу извођења радова хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеним зградама, односно надлежни орган у случају зграде друге намене.

Управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана дужан је да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, предузме одговарајуће мере у циљу извођења радова хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и захтева предузимање потребних радњи, односно радова.

За пропуштање предузимања мера из става 3. овог члана, управник, професионални управник односно надлежни орган из става 2. овог члана одговара за штету, осим ако докаже да је предузео све што је у том моменту могао да предузме.

Обавеза одржавања зграде

Члан 42.

Обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете, имају сва лица из члана 16. овог закона.

Власници посебних делова и власници самосталних делова имају обавезу да одржавају своје делове зграде на начин којим се обезбеђује

функционалност ових делова и елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Одржавање зграде се може уговором поверити правним лицима или предузетницима који се баве пословима одржавања зграде.

Уколико лица из ст. 1. и 2. овог члана не организују одржавање у складу са овим законом, надлежни орган јединице локалне самоуправе повериће посао одржавања организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса.

Радови текућег и инвестиционог одржавања изводе се у складу са програмом одржавања.

За штету која проистекне због пропуштања обавезе одржавања из става 1. овог члана одговара лице из члана 16. овог закона које је било дужно да организује извођење одговарајуће врсте радова.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност овог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Јавни интерес у пословима одржавања зграда

Члан 43.

Радови хитних интервенција на стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама културним добрима, у случају када надлежни субјект из члана 42. овог закона није извршио потребне радове, а неизвођењем ових радова би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, врше се у јавном интересу.

Јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди зоне за које прописује обавезу извршења одређених радова инвестиционог одржавања и могућност да се обавеза одржавања по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.

У вршењу овлашћења из става 2. овог члана јединица локалне самоуправе је овлашћена да пропише обавезу одржавања спољњег изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољњег изгледа, уз могућност да се на терет стамбене заједнице и власника посебних делова изведу радови на фасади и другим заједничким деловима зграде. Овом одлуком могу бити прописани различити степени обавезности одржавања спољњег изгледа зграде, зависно од зоне у којој се зграда налази. Овим одредбама не дира се у забрану промене битних елемената зграде предвиђену законом којим се уређује планирање и изградња.

Јединица локалне самоуправе може да донесе одлуку којом предвиђа обезбеђење средстава у буџету за учешће у пројектима финансирања радова на инвестиционо одржавању и радова на унапређењу зграда из ст. 2 и 3. овог члана.

Јединица локалне самоуправе, у случају из става 4. овог члана, доноси одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествују у финансирању.

У буџету јединице локалне самоуправе издвајају се средства за привремено финансирање извршења радова хитних интервенција.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања

Члан 44.

Јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

Обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова стамбене зграде

Члан 45.

Власник посебног дела зграде дужан је да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом.

У трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом власници посебних делова зграде учествују према следећим критеријумима:

- 1) сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова, за трошкове радова текућег одржавања и управљања;
- 2) сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова, за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења.

Стамбена заједница може одлучити да и за редовно одржавање примени критеријуме за инвестиционо одржавање, као и да за инвестиционо одржавање примени критеријуме за редовно одржавање.

У случају да је једно лице власник више посебних делова, укључујући и гаражу, гаражно место и гаражни бокс, за сваки такав посебни део се плаћају трошкови сходно критеријумима из става 2. овог члана.

Одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, која се доноси у складу са чланом 26. став 5. овог закона, прописује се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању и управљању зградама који доноси јединица локалне самоуправе.

Одлука стамбене заједнице из става 5. овог члана уноси се у записник седнице скупштине, а посебно се сачињава извод из записника који садржи текст одлуке који потписује управник и на њему оверава свој потпис у складу са законом којим се уређује овера потписа.

У случају принудно постављеног професионалног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком јединице локалне самоуправе.

Професионални управник именован у поступку принудне управе доноси одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе из ст. 5. и 7. овог члана, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе.

Износ утврђен одлуком из ст. 5. и 8. овог члана, плаћа се на текући рачун стамбене заједнице до последњег дана у месецу за текући месец. Сваки власник посебног дела има право да захтева од управника, односно

професионалног управника да му се омогући електронски или други увид у стање и промене на текућем рачуну стамбене заједнице.

Лица из члана 42. став 3. овог закона која пружају услуге одржавања и/или управљања зградом, у складу са овим законом, достављају фактуре (рачуне) сваком власнику посебног дела зграде за износе утврђене одлуком о прихватању трошкова одржавања.

Стамбена заједница може поверити наплату, односно исказивање ове накнаде на обједињеној признаници субјекту који се бави наплатом накнада за комуналне услуге.

Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе, и представља резервни фонд зграде.

Радови хитних оправки финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава.

Министар надлежан за послове становања прописује критеријуме за утврђивање минималног износа које одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова из ст. 5, 8. и 12. овог члана.

Извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде

Члан 46.

Поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и побољшања заједничких делова финансирају се и из кредита, донација и других извора.

Стамбена заједница може да, ради добијања кредита, заложи потраживања која има од власника посебних делова и друга своја потраживања, у складу са законом којим се уређују заложна права на покретним стварима уписаним у регистар.

Право регреса стамбене заједнице

Члан 47.

Стамбена заједница има право регреса за трошкове одржавања, односно оправке ако је потреба оправке настала оштећењем заједничких делова зграде радњом или пропуштањем лица које је одговорно за оштећење.

Власник посебног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом посебном делу по општим правилима о одговорности за штету.

Власник самосталног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом самосталном делу по општим правилима о одговорности за штету.

Обавеза управника поводом права на регрес

Члан 48.

Управник, односно професионални управник дужан је да предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове

одржавања, односно оправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице.

Управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу ако је због тога изгубљена могућност регреса од одговорног лица.

Професионални управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу у року прописаном ставом 1. овог члана солидарно са одговорним лицем. Стамбена заједница може отказати уговор о професионалном управљању због пропуштања професионалног управника да поднесе тужбу.

Одговорност због неиспуњења обавезе одржавања

Члан 49.

Власник посебног дела одговара за штету која потиче од његовог посебног дела ако не поступи у складу са одредбом члана 42. овог закона, без обзира на кривицу.

Власник самосталног дела одговара за штету која потиче од њиховог самосталног дела ако не поступи у складу са одредбом члана 42. овог закона, без обзира на кривицу.

За штету која проистекне од заједничких делова зграде одговара стамбена заједница, а супсидијарно и власници посебних делова зграде, ако стамбена заједница не накнади штету у року који је одлуком надлежног органа одређен за накнаду штете.

Ако се не може одредити да ли штета потиче од посебног дела или заједничких делова зграде, за штету одговарају солидарно стамбена заједница и власници посебних делова.

Професионални управник одговоран је стамбеној заједници, односно власнику посебног дела ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања.

IV. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА И ИСЕЉЕЊЕ

1. Коришћење стана

Правни основ за коришћење стана

Члан 50.

Стамбена зграда и станови користе се по основу права својине и по основу права закупа.

Уговор о закупу стана закључује се у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

Отказни рок предвиђен уговором из става 2. овог члана не може бити краћи од 90 дана.

Кућни ред

Члан 51.

Јединица локалне самоуправе прописује кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији.

Бесправно усељење

Члан 52.

Ако се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа или користи стан без закљученог уговора или је поништен правни основ по коме је закључен уговор, управник стамбене заједнице, власник посебног дела или друго лице које има правни интерес има право да код надлежног органа јединице локалне самоуправе поднесе захтев за његово исељење.

Поступак за исељење из става 1. овог члана је хитан.

Жалба на решење о исељењу лица које се уселило у заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа не задржава извршење решења.

На сва друга питања која нису регулисана овим законом у вези поступка за исељење из става 1. овог члана примењују се одредбе закона којима се уређује управни поступак и закона којима се утврђују надлежности јединица локалних самоуправа.

2. Исељење

Исељење из настањеног објекта и пресељење насеља

Члан 53.

Исељење из настањеног објекта и пресељење из насеља, односно из дела насеља које је настало изградњом објекта супротно закону којим се уређује изградња објеката, на земљишту у својини неког другог лица (у даљем тексту: пресељење) спроводити када је то неопходно и оправдано ради остварења јавног интереса, као и ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине, односно када је објекат у којем лице станује небезбедно за коришћење, односно када је важећим планским документом предвиђено привођење земљишта урбанистичкој намени за изградњу објеката за које се у складу са законом којим се уређује експропријација објеката утврђује јавни интерес.

Поступак исељења и пресељења из става 1. овог члана не утиче на поступак озакоњења незаконито изграђених објеката, у складу са одредбама закона којим је уређено озакоњење објеката.

Одговарајући смештај

Члан 54.

Уколико је неопходно извршити исељење или пресељење у случајевима из члана 53. став 1. овог закона и уколико то лице са члановима његовог породичног домаћинства нема у својини другу непокретност за становање и нема довољно средстава да обезбеди други смештај, то лице са члановима свог породичног домаћинства остварује право на одговарајући смештај за пресељење које обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе који је донео решење о исељењу.

Одговарајући смештај за пресељење из става 1. овог члана треба да задовољи:

- 1) правну сигурност стамбеног статуса;

- 2) одговарајућу локацију и приступ инфраструктури и јавним услугама;
- 3) ценовну приуштивост становања;
- 4) одговарајуће просторне услове стана по члану домаћинства;
- 5) физичку безбедност и заштиту од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;
- 6) физичку приступачност нарочито особама са инвалидитетом, деци и старима;
- 7) смештај који одговара култури становања лица које се пресељава.

Лице из става 1. овог члана које се пресељава у одговарајући смештај само једном има право на стамбено збрињавање у одговарајући смештај.

Уколико лице из става 1. овог члана које се пресељава одбије понуђени одговарајући смештај, то лице губи право на стамбено збрињавање у складу са овим законом.

Права и обавезе лица става 1. овог члана које се однесе на начин коришћења додељеног одговарајућег смештаја уређују се уговором.

Лице које не извршава своје обавезе утврђене у уговору из става 5. овог члана губи право на поновно стамбено збрињавање у одговарајући смештај.

Влада ближе прописује поступак и начин, као и критеријуме за исељење и пресељење лица из члана 53. овог закона, затим битне елементе уговора из става 5. овог члана, мерила за утврђивање да ли лице које се исељава има довољно средстава да обезбеди одговарајући смештај, као и минималне услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај, а у складу са ставом 2. овог члана.

3. Поступак исељења и пресељења

Основни принципи за спровођење поступка исељења и пресељења

Члан 55.

Државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења дужни су да га спроводе у складу са следећим принципима:

- 1) законитости, које значи да одлучују и поступају на основу закона и других општих аката као и општеприхваћених правила међународног права и потврђених међународних уговора;
- 2) сразмерности, које значи коришћење мера која су за лица погођена исељењем и пресељењем најповољнија, ако се њима постижу сврха и циљ закона;
- 3) заштите достојанства, које значи да поштују и штите достојанство лица која су погођена принудним исељењем и пресељењем;
- 4) заштите посебно угрожених лица, које значи да приликом спровођења поступака штите права посебно угрожених лица, нарочито жена, деце, самохраних родитеља, породица са више деце, лица преко 65 година старости и особа са инвалидитетом;
- 5) међусобне сарадње, које значи да су државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења

дужни да међусобно сарађују у циљу заштите људских и мањинских права и остваривања најбољих интереса лица која су погођена овим поступцима.

Одлука о неопходности исељења и план пресељења

Члан 56.

У поступку доношења новог планског документа, односно његових измена и допуна (у даљем тексту: доношење плана) као и у случају спровођења одговарајућег планског документа кроз програм за уређивање земљишта (у даљем тексту: спровођење плана), надлежни орган јединице локалне самоуправе утврђује обухват планског документа на коме је изграђено насеље, односно део насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење из разлога прописаних у члану 53. став 1. овог закона.

Скупштина јединице локалне самоуправе, на основу предлога надлежног органа из става 1. овог члана доноси одлуку о неопходности исељења са планом пресељења.

Одлука из става 2. овог члана доноси се заједно са одлуком о доношењу плана, а у случају спровођења плана ова одлука се доноси заједно са програмом за уређивање земљишта.

Нацрт одлуке из става 2. овог члана разматра се у оквиру јавне расправе за доношење плана (рани јавни увид и јавни увид) у складу са законом који уређује планирање и изградња објеката, како би лица која живе у насељу, односно делу насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење, могла да учествују у процесу доношења одлуке кроз давање примедби.

Одлука из става 2. овог члана објављује се на погодан начин којим се омогућава упознавање јавности са разлозима и неопходношћу исељења и пресељења.

Решење о исељењу

Члан 57.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење о исељењу на основу одлуке о из члана 56. став 2. овог закона.

Против решења из става 1. овог члана може се изјавити жалба општинском односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

Пре доношења решења из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе дужна је да лицу које живи у насељу, односно делу насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење, по његовом захтеву обезбеди бесплатну правну помоћ.

Рокови за спровођење одлуке о неопходности пресељења, односно решења о исељењу

Члан 58.

Рок за спровођење одлуке о неопходности пресељења, односно решења о исељењу не може бити краћи од 30 дана од дана доношења одлуке, односно од дана правноснажности решења.

Начин извршења решења о исељењу

Члан 59.

Решење о исељењу се не може спроводити при неповољним временским приликама, недељом, у дане државних и верских празника, ноћу, пре избора и непосредно пре почетка и краја школске године.

Државни и други органи, као и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака исељења дужни су да воде рачуна о приликама у којима се налазе лица која се исељавају и пресељавају и да у договору са њима одреде начин извршења који ће бити најмање штетан по њихова права и правне интересе.

Трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе.

Изузетно, у случајевима у којима се утврди да лице које се исељава и пресељава може само себи да обезбеди одговарајући стан, без подршке надлежног органа, трошкови падају на терет тог лица.

Поступање током исељења и пресељења

Члан 60.

Током трајања поступка исељења и пресељења, државни и други органи, као и субјекти који учествују у спровођењу ових поступака, дужни су да омогуће:

- 1) присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права;
- 2) присуство надлежних јавних служби (хитна помоћ, ватрогасне службе, службе за преношење кућних љубимаца) и обезбеђивање пијаће воде за лица која се исељавају или пресељавају;
- 3) одговарајуће идентификовање свих лица која су погођена поступком исељења и пресељења;
- 4) документовање и доказивање могућих штета и губитака на имовини до којих долази приликом спровођења поступка;
- 5) преузимање материјала од којег је објекат изграђен од стране лица којима се руши објекат из којег се исељавају.

Праћење поступака исељења и пресељења

Члан 61.

У сврху праћења броја исељења и пресељења, јединица локалне самоуправе води евиденције о броју, начину и условима под којима су спроведени ови поступци.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује садржину и начин вођења евиденције из става 1. овог члана.

V. СТАМБЕНА ПОДРШКА

Стамбена подршка и принципи њеног остваривања

Члан 62.

Стамбена подршка је сваки облик давања или обезбеђивања олакшица за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Стамбена подршка остварује се у складу са следећим принципима:

- 1) држава пружа стамбену подршку од нивоа коју може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења стамбене потребе;
- 2) величина стамбене подршке треба да буде пропорционална степену стамбене и социјалне угрожености корисника, односно да буде већа за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији;
- 3) у циљу очувања вредности средстава стамбене подршке, у јавним буџетима се планирају средства за субвенционисања неопходних трошкова становања за кориснике који не могу да их плате.

Принципи коришћења средстава за стамбену подршку

Члан 63.

Средства за стамбену подршку користе се у складу са следећим принципима:

- 1) финансијске одрживости, у смислу покривања трошкова непрофитног становања из реалних извора финансирања;
- 2) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози egzистенцију корисника;
- 3) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањивања трошкова становања корисника не сме угрозити пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;
- 4) транспарентности токова средстава, која се обезбеђује раздвојеним приказом токова средстава по изворима финансирања стварних трошкова, услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и свих субвенција и олакшица;
- 5) правичности у примени субвенција и олакшица пропорционално социјалној угрожености и јавном интересу израженом кроз циљеве конкретног програма или пројекта;
- 6) рационалност у смислу да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника.

2. Инструменти стамбене подршке

Стратешки и програмски документи и средства

Члан 64.

Ради испуњавања јавног интереса у становању Република Србија предузима мере за спровођење одговарајуће стамбене политике, кроз

утврђивање стратешких циљева за одрживи развој становања у Републици Србији и подршку развоју институционалних и финансијских инструмената и мера за њихово остваривање и пружање стамбене подршке за обезбеђивање одговарајућег, ценовно доступног становања.

На републичком нивоу, основни стратешки инструменти стамбене политике су:

- 1) национална стамбена стратегије и акциони планови за њено спровођење;
- 2) средства за финансирање стамбене подршке;
- 3) програми стамбене подршке, којима се реализују акциони планови.

На нивоу локалних самоуправа, стратешки инструменти за спровођење стамбене политике су:

- 1) локалне стамбене стратегије са акционим плановима;
- 2) пројекти стамбене подршке и друге мере којима се реализују акциони планови;
- 3) средства за финансирање стамбене подршке;
- 4) непрофитне стамбене организације.

Национална стамбена стратегија

Члан 65.

Основни стратешки документ стамбене политике Републике Србије су Национална стамбена стратегија (у даљем тексту: Стратегија) и акциони планови за њено спровођење.

Стратегију и акционе планове доноси Народна скупштина Републике Србије за период од најмање десет година за Стратегију и за период од најмање три године за акциони план.

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији, у складу са равномерним просторним, економским и социјалним развојем, извори и начин обезбеђивања средстава за њено спровођење, задаци надлежних институција и улога других актера у спровођењу одговарајућих мера и активности, као и други аспекти од значаја за одрживи развој становања.

Акционим планом се оперативно разрађују циљеви, мере и активности дефинисане у Стратегији.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме непрофитног становања, одговарајуће стамбене пројекте и друге мере стамбене политике.

Извештај о спровођењу Стратегије

Члан 66.

О резултатима спровођења Стратегије, Влада извештава Народну скупштину на сваке три године извештајем о спровођењу Стратегије, са предлогом могућих измена и допуна текућег акционог плана (у даљем тексту: Извештај).

Извештај из става 1. овог члана сачињава министарство надлежно за послове становања.

Програм стамбене подршке

Члан 67.

Програм из члана 64. овог закона припрема министарство надлежно за послове становања и доставља га Влади на сагласност.

Програмом из става 1. овог члана нарочито се утврђују:

- 1) приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника;
- 2) планирани укупни број корисника стамбене подршке, као и број корисника по различитим циљним групама;
- 3) обим средстава за потпуну реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката;
- 4) план активности које је могуће спровести и одговарајући обим средстава који је могуће искористити у оквиру буџетске године;
- 5) приказ постигнутих резултата и искоришћених средстава утврђених претходним програмом;
- 6) услови и критеријуми за коришћење средстава;
- 7) услови враћања средстава;
- 8) други аспекти од значаја за планирање и реализацију програма.

Стамбени савет за реализацију стратегије

Члан 68.

Влада образује Стамбени савет за реализацију Стратегије (у даљем тексту: Стамбени савет) који:

- 1) предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Стратегије и акционих планова;
- 2) доноси одлуке од значаја за реализацију Стратегије;
- 3) обезбеђује међусекторску сарадњу;
- 4) доноси програм рада (пословни план).

Чланове Стамбеног савета нарочито чине:

- 1) представници непрофитних стамбених организација;
- 2) представници приватног сектора;
- 3) представници цивилног друштва;
- 4) стручњаци из области стамбене политике.

Члан 69.

Министарство надлежно за послове становања припрема стратешки документ из члана 65. став 1. овог закона и пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету.

Члан 70.

Јединица локалне самоуправе:

1) доноси локалну стамбену стратегију и акциони план у складу са Стратегијом;

2) доноси програм стамбене подршке ради реализације акционог плана;

3) планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије;

4) обезбеђује средства за субвенционирање закупнине и за давање помоћи за коришћење станова;

5) обезбеђује услове за становање путем планирања и уређења простора;

6) оснива самостално или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије, реализације програма непрофитног становања и управљања становима у својини јединице локалне самоуправе, датим под закуп по непрофитним условима, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.

Средства за финансирање стамбене подршке

Члан 71.

Средства за финансирање стамбене подршке обезбеђују се у буџету Републике Србије на разделу министарства надлежног за послове становања.

Извори средстава из става 1. овог члана, поред буџета Републике Србије, могу бити и:

1) кредити међународних финансијских институција;

2) донације;

3) други извори у складу са законом.

Средства из става 1. овог члана користе се у складу са трогодишњим програмом стамбене подршке који усваја Влада, а ради остваривања циљева утврђених Стратегијом и акционим плановима за њено спровођење.

Средствима из става 1. овог члана управља министарство надлежно за послове становање.

Средства јединице локалне самоуправе за финансирање стамбене подршке

Члан 72.

Јединица локалне самоуправе обезбеђује средства за финансирање стамбене подршке у свом буџету.

Извори средстава из става 1. овог члана, поред буџета јединице локалне самоуправе, могу бити и:

1) трансфери од других нивоа власти;

2) донације;

3) добровољни трансфери од физичких и правних лица;

4) друга средства у складу са законом.

Средства за стамбену подршку користе се за:

- 1) прибављање станова у својини јединице локалне самоуправе за давање у непрофитни закуп;
- 2) прибављања станова за продају под непрофитним условима;
- 3) друге усвојене програме стамбене подршке.

Непрофитна стамбена организација

Члан 73.

Прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за стамбену подршку, као и управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем продаје под непрофитним условима могу обављати непрофитне стамбене организације.

Непрофитне стамбене организације могу бити јавне агенције које оснивају јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: стамбена агенција), стамбене задруге основане и организоване у складу са законом и други организациони облици.

Вишак прихода над расходима коју стамбена агенција оствари у току пословне године, мора се у целини усмерити за прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп.

Поред послова из става 1. овог члана, стамбена агенција:

- 1) прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике локалне самоуправе (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др);
- 2) управља пројектима изградње станова за издавање у непрофитни закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
- 3) управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
- 4) израђује програме за реализацију утврђене стамбене политике локалне самоуправе;
- 5) врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп (наплата закупнине, отплата кредита зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др);
- 6) обавља послове који се односе на избор станова за становање по непрофитним условима, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима локалне самоуправе;
- 7) развија нове програме финансирања становања по непрофитним условима и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у овој области;
- 8) обавља и друге послове у области становања од значаја за општину.

Непрофитна стамбена организација може обављати послове из става 1. овог члана по добијању лиценце за рад и уписа у Регистар непрофитних стамбених организација који води Комора непрофитних стамбених организација.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује посебне услове обављања делатности непрофитних стамбених организација, услове за добијање и одузимање лиценце и начин вођења и садржину регистра непрофитних стамбених организација.

3. Комора непрофитних стамбених организација

Статус коморе

Члан 74.

Комора непрофитних стамбених организација (у даљем тексту: Комора) је правно лице, основана овим законом, у циљу унапређења услова за обављање стручних послова у области пружања стамбене подршке под непрофитним условима, заштите јавног и појединачног интереса у обављању тих послова, организовања у пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева.

Чланови Коморе су непрофитне стамбене организације које имају лиценцу за рад и које су уписане у Регистар непрофитних стамбених организација.

Послови Коморе

Члан 75.

Комора обавља следеће послове:

1) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова пружања стамбене подршке под непрофитним условима;

2) издаје и одузима лиценце за рад непрофитних стамбених организација;

3) води Регистар непрофитних стамбених организација у складу са одредбама овог закона;

4) организује обуку за стручна лица запослена у непрофитним стамбеним организацијама;

5) врши контролу годишњих извештаја о пословању непрофитних стамбених организација одвојено за непрофитни и профитни део пословања и подноси извештај министарству надлежном за послове становања;

6) обавља и друге послове у складу са законом и статутом.

Организација и начин обављања послова из става 1. овог члана ближе се уређује статутом и општим актима Коморе.

На статут и опште акте Коморе сагласност даје министарство надлежно за послове становања.

Органи Коморе

Члан 76.

Органи Коморе су скупштина, управни одбор, надзорни одбор и председник.

Састав, делокруг и начин избора органа утврђује се статутом Коморе.

Финансирање рада Коморе

Члан 77.

Комора стиче средства за рад од чланарине, накнаде за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце и упис у Регистар непрофитних стамбених организација, донација, спонзорства, поклона и других извора у складу са законом.

Комора утврђује висину чланарине и накнаде за издавање лиценце из става 1. овог члана, уз претходно прибављену сагласност министра надлежног за послове становања.

Подношење годишњег извештаја рада Коморе

Члан 78.

Комора доставља министарству надлежном за послове становања годишње извештаје о спроведеним надзорима над радом чланова Коморе који обавезно садржи: податке о реализацији годишњег плана надзора над радом чланова Коморе, податке о предузетим мерама ради примене прописа, податке о изреченим мерама члановима Коморе, као и мере за унапређење надзора.

Надзор над законитошћу рада Коморе

Члан 79.

Надзор над законитошћу рада Коморе врши министарство надлежно за послове становања.

4. Услови и начин остваривања стамбене подршке

Лица која остварују право и корисници стамбене подршке

Члан 80.

Право на стамбену подршку остварује лице које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Лице и чланови његовог породичног домаћинства, који су остварили стамбену подршку су корисници стамбене подршке (у даљем тексту: корисник).

Циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку

Члан 81.

Ради утврђивања услова за остваривање одговарајућих облика стамбене подршке, одређују се следеће циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку:

- 1) примарни бескућници;
- 2) лица којима је потребна стамбена подршка, а која немају довољно средстава за плаћање трошкова за коришћење стана;
- 3) привремени бескућници, односно лица која су остала без стана или су им значајно нарушени услови становања услед непогоде, а која немају довољно средстава да реше стамбену потребу;

4) лица без стана, односно без одговарајућег стана која немају довољно средстава да обезбеде стан на тржишту, односно да унапреде своје услове становања;

5) лица која припадају групацији недостајуће професије, односно професије од интереса за јединицу локалне самоуправе, односно органа државне управе.

Општи услови

Члан 82.

Право на решавање стамбене потребе у складу са овим законом имају држављани Републике Србије под условом да су без стана, односно без одговарајућег стана, да им приходи не прелазе износе прописане у члану 84. овог закона и да су остварила право првенства на листи за решавање стамбених потреба.

Лице без стана

Члан 83.

Сматра се да је лице без стана, односно без одговарајућег стана ако:

1) то лице или члан његовог породичног домаћинства нема у својини усељив стан на територији Републике Србије, односно породичну стамбену зграду која је одговарајућа за њега и његово породично домаћинство у смислу овог закона;

2) по основу закупа на неодређено време користи стан у својини грађана, задужбина или фондација.

Сматра се да лице није без стана ако:

1) се то лице или члан његовог породичног домаћинства, у периоду од пет година пре објављивања јавног позива својом вољом, лишило својине или сусвојине на стану или стамбеној згради чија тржишна вредност износи више од 50% тржишне вредности одговарајућег стана за њега и његово породично домаћинство;

2) је са члановима његовог породичног домаћинства користио субвенционисани зајам или једнократну помоћ Републике Србије за решавање стамбене потребе.

Границе примања као услов за остваривање права на стамбену подршку

Члан 84.

У зависности од врсте стамбене подршке право на решавање стамбене потребе има лице као једночлано домаћинство чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од:

1) 0,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања;

2) 1,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп;

3) 2,0 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;

4) 1,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе ради унапређења енергетских својстава стана.

Максимални приход за вишечлана домаћинства као услов за остваривање права из става 1. овог члана обрачунава се множењем просечне нето зараде јединице локалне самоуправе са коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је О – сваки следећи одрасли члан домаћинства, а Д – дете (на пример: 1 одрасла особа – $K=1,0$; 1 одрасла и 1 дете – $K=1,5$; 2 одраслих особа – $K=1,7$; 2 одраслих и 1 дете – $K=2,2$).

Приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства особама са инвалидитетом, коефицијент се увећава за додатних 0,5.

Под приходима из става 1. овог члана сматрају се:

1) примања и приходи који се остварују у месечним износима и то приход по основу радног односа, односно зарада, плата или накнада зараде, уговора о делу, пензија, инвалиднина и друга примања по прописима о правима из борачко-инвалидске заштите;

2) приход од регистрованог пољопривредног газдинства;

3) приход по основу обављања регистроване самосталне делатности.

Укупан приход породичног домаћинства чини приход остварен по основима из става 4. овог члана у току шест месеци у односу на месец у коме је расписан јавни позив.

Структура стана

Члан 85.

У зависности од броја чланова породичног домаћинства, лице из члана 83. овог закона, може конкурисати за стан одговарајуће структуре:

1) самац, за гарсоњеру или једноособан стан;

2) члан двочланог домаћинства, за једноипособан или двособан стан;

3) члан трочланог домаћинства, за двособан или двоипособан стан;

4) члан четворочланог или вишечланог домаћинства, за трособан или већи стан.

Лице које је остварило право на куповину или закуп стана може да купи или закупи стан чија је структура мања за једну собу од структуре стана који има право да купи или закупи у складу са ставом 1. овог члана.

Министар надлежан за послове становања прописује површинске нормативе за стан одговарајуће структуре из става 1. овог члана.

Критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства

Члан 86.

За утврђивање реда првенства за решавање стамбене потребе утврђују се следећи критеријуми и мерила:

1) стамбени статус и услови становања, најмање од 50% до 60% од максималног броја бодова;

2) здравствено стање, од 10% до 15% од максималног броја бодова;

3) инвалидност и телесно оштећење, од 10% до 15% од максималног броја бодова;

4) број чланова породичног домаћинства, од 20% до 30% од максималног броја бодова.

У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати: породице са више деце, породице са мањим бројем запослених, млади и младе породице, инвалиди и породице са инвалидним чланом, држављани са каснијим радним добом и припадници социјално рањивих група.

Давалац стамбене подршке, односно заинтересована страна у условима конкурса за решавање стамбених потреба лица из члана 81. овог закона одређује категорије кандидата која имају предност при додели стана, уколико један или више подносиоца захтева има исти број бодова обрачунатих према утврђеним критеријумима и мерилима.

Критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица из члана 81. тачка 5) овог закона утврђује заинтересована страна својим актом.

5. Начин и услови пружања стамбене подршке

Основни начин пружања стамбене подршке

Члан 87.

Стамбена подршка остварује се на следеће начине:

- 1) давањем стана у закуп;
- 2) стицањем својине на стану или унапређењем услова становања у својини лица које прима стамбену подршку;
- 3) становањем у зградама за стамбено збрињавање, односно објектима за одговарајући алтернативни смештај.

Министар надлежан за послове становања детаљније прописује услове коришћења средстава за стамбену подршку и начине обезбеђивања различитих видова стамбене подршке.

Давање стана у закуп

Члан 88.

Становање под закуп подразумева становање на одређено време у становима у јавној својини који се користе под условима непрофитног закупа, као и становање под регулисаним условима у стану у било ком облику својине.

Основни програми у оквиру овог модалитета стамбене подршке су:

- 1) давање стана у јавној својини јединице локалне самоуправе под условима непрофитног закупа;
- 2) субвенционисање закупа стана у приватној својини.

Станови из става 2. тачка 1) овог члана не могу се отуђити из јавне својине.

Коришћење стана у закупу по непрофитним условима

Члан 89.

За коришћење стана у јавној својини, купац плаћа куподавцу стана непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о закупу, а у складу са одредбама овог закона.

Непрофитну закупнину чине сви стварни трошкови прибављања и коришћења стана, који обухватају: трошкове одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкове осигурања, трошкове управљања, амортизацију, трошкове финансирања средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљиште на коме је изграђен стамбени објекат.

Непрофитна закупнина се обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана на дан 31. децембар године која претходи години обрачуна закупнине, утврђене у складу са законом и другим прописима који уређује порез на имовину за лица која не воде пословне књиге.

Влада ближе прописује начин обрачуна и наплате непрофитне закупнине на предлог министра надлежног за стамбене послове.

Непрофитна закупнина за наменске станове

Члан 90.

Елементи обрачуна непрофитне закупнине станова изграђених неповратним (донаторским) или повратним финансијским средствима која су делимично субвенционисана, намењених одређеним категоријама становништва, могу одступати од елемената из члана 89. став 2. овог закона у складу са условима програма и пројеката у оквиру којих су станови изграђени, а највише до нивоа дате донације, односно субвенције.

Висину закупнине из става 1. овог члана утврђује својом одлуком надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Обрачун и наплата закупнине

Члан 91.

Закупнина се обрачунава у фиксном динарском износу за период од годину дана, и то за другу половину текуће године и прву половину наредне године, а плаћа у једнаким месечним ратама до 15. у месецу за текући месец.

За редовно плаћање закупнине, купцу припада попуст у износу од 5% на износ закупнине, уколико уговором о закупу није другачије одређено.

За плаћање закупнине по истеку рока из става 1. овог члана за период доцње зарачунава се законска затезна камата, уколико уговором о закупу није другачије уређено.

Коришћење стана у закуп по регулисаним условима

Члан 92.

Закуп по регулисаним условима подразумева пружање стамбене подршке купцу или власнику стана у различитим облицима својине (приватна или јавна).

У случају давања у закуп стана у приватној својини, закључује се тројни уговор између јединице локалне самоуправе, власника стана и закупца стана, под условима утврђеним одговарајућим програмом.

Регулисана закупнина и остали услови регулисаног закупа

Члан 93.

Највећи износ регулисане закупнине не може бити већи од просека закупнина на територији градског насеља јединице локалне самоуправе, што јединица локалне самоуправе утврђује својом одлуком.

Цена регулисане закупнине се изражава у цени по метру квадратном стана просечне величине на територији јединице локалне самоуправе и не може бити виша од непрофитне закупнине упоредивог стана.

За потребе утврђивања права на стамбени додаток за плаћање закупнине под условима регулисаног закупа, јединица локалне самоуправе примењује највише површинске нормативе у складу са прописом из члана 85. став 3. овог закона, као и границу примања из члана 84. став 1. тачка 2) овог закона.

Субвенционисање закупнине

Члан 94.

Субвенционисање закупнине је намењено закупцу стана за непрофитно становање у јавном стамбеном сектору, уколико износ нето трошковне закупнине прелази износ од 30% од просечног месечног прихода његовог породичног домаћинства, на начин утврђен у складу са прописима којима се уређује област социјалне заштите.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе одлучује о субвенционисању закупнине закупцу стана за непрофитно становање у јавном сектору.

Највиши износ субвенције (стамбеног додатка) може износити до разлике између износа од 30% од прихода породичног домаћинства из става 1. овог члана до висине износа нето трошковне закупнине за тај стан, у зависности од износа расположивих средстава за те намене.

Одобравање стамбеног додатка врши надлежни орган јединице локалне самоуправе, на бази материјалних прилика квалификованим домаћинствима, за период од годину дана.

За одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана смањује износ закупнине закупцу, а тај износ се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе.

Ближи услови и поступак одобравања стамбеног додатка се утврђују одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.

По истеку периода за који је одобрен стамбени додаток купац може поново поднети молбу за стамбени додаток, уколико испуњава услове.

Стамбена подршка за корисника који стиче или има стан у свом власништву

Члан 95.

Програми становања за корисника који стиче или има стан у свом власништву обухватају различите видове пружања подршке за стицање својине на стану или за унапређење услова становања.

Основни програми у оквиру овог начина стамбене подршке су:

- 1) продаја стана по непрофитним условима;
- 2) подршка куповини стана на тржишту;
- 3) побољшање услова становања у стану у власништву корисника стамбене подршке.

Продаја стана по непрофитним условима

Члан 96.

Програм изградње станова за продају по непрофитним условима обухвата активности:

- 1) изградњу станова;
- 2) одабир корисника који се спроводи у складу са овим законом;
- 3) уговарање продаје станова и отплате средстава од продаје, у складу са условима Програма, према изворима финансирања.

Продајна цена стана

Члан 97.

Продајна цена стана утврђује се на основу постигнуте цене изградње стана за непрофитну продају по 1m² нето стамбене површине стана уз урачунавање реалног финансијског и нефинансијског учешћа јединице локалне самоуправе, односно свих доказивих трошкова.

Јединица локалне самоуправе може да за цену из става 1. овог члана омогући субвенције купцима станова, као што су могуће и субвенције из других извора стамбене подршке.

Обавеза повраћаја средстава приликом отплате стана се смањује за износ дате субвенције.

Услови продаје стана

Члан 98.

Стан се продаје по цени из члана 97. овог закона, једнократном исплатом или са уплатом учешћа и преосталим делом, на рате са каматом која покрива трошкове обраде и праћења отплате, у складу са одговарајућим Програмом и на начин куповине стана по непрофитним условима.

Ако купац стана из економских разлога не може да отплаћује дуг, уговор о купопродаји може да се раскине и стекне сусвојину на делу стана сразмерно уплаћеном делу укупне цене стана.

У случају из става 2. овог члана, ранији купац стана наставља да користи стан у својству закупца стана у јавној својини јединице локалне самоуправе на делу стана на којем није стекао сусвојину.

Право на отуђење стана

Члан 99.

Корисник који је остварио право на куповину стана, нема право да отуђи предметни стан у периоду од пет година од дана исплате стана у целости, и обавезан је да у истом периоду има пребивалиште и боравиште у предметном стану.

Одредбе става 1. овог члана које се односе на право на отуђење стана не примењују се на корисника који је последњу рату стана исплатио по протеклу рока од 25 година рачунајући од дана закључења уговора о купопродаји стана.

Становање у зградама за стамбено збрињавање

Члан 100.

Становање у зградама за стамбено збрињавање намењено је за лица, односно домаћинства без стана која немају довољна примања за плаћање трошкова коришћења стана и комуналних услуга за становање, домаћинства чији су станови за стално становање погођени елементарним непогодама и домаћинства из зграда склоних паду или небезбедних и безусловних за становање, као и лица односно домаћинства која се иселјавају и не могу сама да реше своју стамбену потребу.

6. Поступак и органи за доделу стамбене подршке

Начин спровођења расподеле стамбене подршке

Члан 101.

Поступак расподеле стамбене подршке, у смислу давања стана, односно доделе стамбене подршке за решавање стамбене потребе свих лица која остварују право на територији јединице локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе на основу јавног конкурса, осим у случају пресељења због небезбедности боравка у стамбеном објекту, односно због рушења и обнове услед елементарних и других несрећа.

Јединица локалне самоуправе може својом одлуком да повери спровођење расподеле стамбене подршке Стамбеној агенцији.

Поступак расподеле стамбене подршке, у смислу давања стана, односно доделе стамбене подршке за решавање стамбених потреба лица из члана 81. тачка 5) овог закона, спроводи заинтересована страна која утврђује стамбене потребе за та лица и у том случају се поступак може спроводити интерним конкурсом, на начин да информација о спровођењу стамбене расподеле буде доступна свим лицима из дате категорије потенцијалних корисника.

Министар надлежан за послове становања прописује садржину позива за јавне конкурсе као и услове и критеријуме за спровођење поступка доделе стана.

VI. НАДЗОР

Члан 102.

Надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега, врши министарство надлежно за послове становања.

Инспекцијски надзор врши надлежно министарство преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом, односно јединица локалне самоуправе преко комуналне инспекције.

Аутономној покрајини поверава се вршење инспекцијског надзора у области становања на територији аутономне покрајине као и надзор над радом градских и општинских грађевинских инспектора на територији аутономне покрајине.

Општини, граду и граду Београду поверава се вршење инспекцијског надзора у области становања као и надзор над радом градских и општинских грађевинских инспектора.

Комунални и грађевински инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења, да предузима превентивне мере, укључујући да обавештава субјекта инспекцијског надзора у вези са обавезама из прописа, указује субјекту инспекцијског надзора на могуће забрањене, односно штетне последице његовог понашања, опомене субјекта инспекцијског надзора на потребу отклањања узрока незаконитости које могу настати у будућности.

Овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности

Члан 103.

У вршењу инспекцијског надзора, републички инспектор за комуналне делатности је овлашћен да:

- 1) захтева од јединице локалне самоуправе податке и обавештења у вези са обављањем стамбених послова у одређеном року;
- 2) наложи решењем рок у коме је јединица локалне самоуправе у обавези да обезбеди одговарајуће обављање стамбених послова у складу са овим законом и прописима донетих на основу овог закона;
- 3) прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију, да узима изјаве од одговорних лица код јединице локалне самоуправе, као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања;
- 4) подноси захтев за покретање прекршајног поступка против одговорног лица у јединици локалне самоуправе.

Права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 104.

У вршењу послова инспекцијског надзора, комунални инспектор јединице локалне самоуправе, дужан је да проверава:

- 1) да ли се стамбена заједница регистровала у складу са овим законом;

2) да ли је скупштина стамбене заједнице изабрала и регистровала управника;

3) да ли се власници посебних делова и власници самосталних делова придржавају обавеза прописаних чланом 15. овог закона;

4) да ли управник испуњава обавезе прописане чланом 32. овог закона;

5) да ли скупштина стамбене заједнице спроводи своју надлежност у складу са чланом 25. овог закона;

6) да ли организатор професионалног управљања испуњава услове из члана 33. овог закона;

7) да ли професионални управник испуњава услове из члана 34. овог закона;

8) да ли професионални управник испуњава обавезе прописане чланом 35. овог закона;

9) да ли је закључен уговор о поверавању послова професионалног управљања између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања у складу са чланом 38. овог закона;

10) да ли је стамбена заједница прописала кућни ред, уколико је на то овлашћена актом јединице локалне самоуправе у складу са чланом 51. овог закона;

11) да ли се власници посебних делова придржавају прописаног кућног реда;

12) да ли је власник посебног дела омогућио обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара;

13) прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију стамбене заједнице или организације односно професионалног управника коме је скупштина стамбене заједнице поверила послове управљања;

14) саслуша и узима изјаве од одговорног лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника).

Овлашћења комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 105.

Комунални инспектор јединице локалне самоуправе има овлашћења да у вршењу инспекцијског надзора:

1) наложи решењем власницима посебних и самосталних делова да се придржавају обавеза прописаних чланом 15. овог закона;

2) наложи решењем управнику да испуњава права и обавезе прописане чланом 32. овог закона;

3) наложи решењем професионалном управнику да врши послове у складу са чланом 35. овог закона;

4) забрани решењем професионалном управнику који не испуњава услове прописане чланом 34. овог закона да обавља послове професионалног управника;

5) наложи решењем стамбеној заједници да пропише кућни ред уколико је за то овлашћена актом јединице локалне самоуправе;

6) наложи решењем власницима посебних делова да се придржавају прописаног кућног реда;

7) наложи решењем власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара;

8) поднесе пријаву органу јединице локалне самоуправе надлежном за стамбене послове уколико стамбена заједница није поднела пријаву за упис у регистар стамбених заједница у складу са овим законом.

Права и дужности грађевинског инспектора

Члан 106.

Грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право и дужност да проверава да ли:

- 1) се зграда и њени делови користе у складу са својом наменом;
- 2) се коришћењем зграде доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност зграде и имовине, саобраћаја, околине и животне средине;
- 3) на изграђеној згради постоје недостаци који угрожавају безбедност његовог коришћења и околине;
- 4) је за зграду која је у употреби издата употребна дозвола;
- 5) се у стану у ком се обавља пословна делатност, та делатност обавља на начин којим се угрожава безбедност зграде и грађана, наноси штета згради и ометају други корисници у мирном коришћењу станова;
- 6) се пословни простор издаје у закуп као стан;
- 7) се гаража или гаражни бокс користи за становање или обављање пословне делатности која се не може обављати у таквом простору;
- 8) се гаражно место не користи за паркирање возила.

Управник односно професионални управник стамбене заједнице је дужан да грађевинском инспектору омогући потпун и несметан увид у расположиву документацију као и у све просторије објекта уколико је то потребно.

Обезбеђење остваривања јавног интереса ради извођења радова хитних интервенција

Члан 107.

Грађевински инспектор може, све док постоји опасност и потреба извођења радова хитних интервенција, да наложи одговорном лицу, које је дужно да их изврши, да то учини, остављајући примерен рок за то.

Ако то лице не поступи у остављеном року, надлежни грађевински инспектор донеће решење да организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања изврши те радове.

Решењем се одређује и овлашћује организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања да може да изврши радове хитних интервенција самостално или ангажујући стручно лице, као и

износ који се на име предујма обезбеђује овој организацији за извођења ових радова.

На основу решења инспекције, у року од 15 дана од дана достављања обрачуна радова, средства одређена као предујам преносе се на терет буџета јединице локалне самоуправе, организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса, а након извршених радова средства која одговарају утрошеним средствима. Ако су овој организацији пренета средства у већем износу од утрошених, она је дужна да изврши повраћај утрошених средстава у истом року.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса доставиће обрачун радова и стамбеној заједници која је требало да изврши ове радове са захтевом да јој накнади трошкове извршених радова у року од 60 дана од дана пријема обрачуна. Ако стамбена заједница то не учини у остављеном року, организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса поднеће тужбу ради остваривања регреса од стамбене заједнице.

По пријему досуђеног износа на име регреса на основу пресуде или на основу уплате стамбене заједнице, организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса преноси у корист буџета износ који је примила на име извршења радова. Износ који није могао да се наплати пада на терет буџетских средстава.

Овлашћења грађевинског инспектора

Члан 108.

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је овлашћен да:

1) наложи забрану коришћења зграде, односно дела зграде и наложи рок у ком се зграда мора вратити у претходно стање, уколико део зграде представља опасност за живот и здравље људи, безбедност објекта и имовине, саобраћаја, околине и животне средине;

2) нареди решењем забрану коришћења зграде, односно дела зграде уколико се он не користи у складу са својом наменом, до прибављања одговарајућег решења надлежног органа;

3) наложи хитно извођење радова и друге мере стамбеној заједници уколико би њихово неизвођење могло проузроковати несразмерно велику штету;

4) поднесе пријаве против одговорних лица;

5) обавести друге инспекције о предузимању мера из њихове надлежности

6) предузме и друге мере у складу са законом.

Члан 109.

Комунални односно грађевински инспектор решења којима је управнику односно професионалном управнику наложено исправљање утврђених неправилности доставља Привредној комори Србије најкасније у року од осам дана од дана правноснажности решења.

Члан 110.

Кад надлежни инспектор, у вршењу инспекцијског надзора, утврди да је одговорно лице непознато, решење, односно закључак о дозволи извршења

доставља се прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа, што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу, односно закључку о дозволи извршења.

Члан 111.

На решење републичког инспектора за комуналне делатности може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

По жалби против решења републичког инспектора за комуналне делатности одлучује министарство надлежно са послове становања.

На решење комуналног инспектора јединице локалне самоуправе може се изјавити жалба општинском односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

Жалба на решење републичког грађевинског инспектора може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења Влади, преко министарства надлежног за послове становања.

На решење јединице локалне самоуправе донето у поступку инспекцијског надзора, жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања.

Граду Београду поверава се решавање по жалби против првостепеног решења градске општине, донетог у поступку инспекцијског надзора, у складу са овим законом.

VII. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 112.

Новчаном казном од 5.000,00 до 50.000,00 динара казниће се за прекршај власник посебног или самосталног дела ако:

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не придржавају обавеза прописаних чланом 15. овог закона;

2) не поступи у складу са одредбама члана 24. став 4. овог закона;

3) се и поред решења инспектора не придржава прописаног кућног реда из члана 51. овог закона;

4) се и поред решења инспектора не омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара, односно не дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за оправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе;

5) у наложеном року не врати део зграде у претходно стање у складу са чланом 108. тачка 1) овог закона;

6) уколико настави са коришћењем зграде односно дела зграде након донетог решења из члана 108. тачка 2) овог закона.

Члан 113.

Новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара казниће се за прекршај стамбена заједница ако:

1) након истека рока прописаног решењем инспектора не изврши упис у регистар стамбених заједница у складу са чланом 18. овог закона;

2) ако након истека рока прописаног решењем инспектора не пропише кућни ред у складу са чланом 51. овог закона;

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 50.000,00 динара.

Члан 114.

Новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара казниће се за прекршај привредно друштво које се бави организовањем професионалног управљања, уколико:

1) се бави организовањем професионалног управљања супротно члану 33. овог закона;

2) обавља послове организатора професионалног управљања без закљученог уговора из члана 38. став 3. овог закона;

3) не поступи по захтеву стамбене заједнице у складу са чланом 38. став 7. овог члана;

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник који се бави организовањем професионалног управљања новчаном казном од 10.000,00 до 500.000,00 динара.

Прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе

Члан 115.

Новчаном казном од 50.000,00 до 100.000,00 динара казниће се за прекршај одговорно лице у јединици локалне самоуправе уколико не достави податке и обавештења републичком инспектору за комуналне делатности у датом року, у складу са чланом 103. став 1. овог закона.

VIII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Рок за доношење подзаконских аката

Члан 116.

Надлежни органи донеће подзаконске акте у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу

Члан 117.

Даном ступања на снагу овог закона стамбена зграда у којој најмање два лица имају право својине на два посебна дела постаје стамбена заједница и стиче својство правног лица у складу са овим законом.

Стамбена заједница настала у складу са ставом 1. овог члана постаје правни следбеник стамбене зграде у правним пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важили до доношења овог закона.

Регистри и евиденције

Члан 118.

Регистри и јединствена евиденција успоставиће се у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Скупштина или савет зграде формирана у складу са прописима који су важили до доношења овог закона, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни су да у року од три месеца од дана почетка рада Регистра, изврше регистрацију стамбене заједнице у складу са одредбама овог закона.

Закуп на неодређено време стана у јавној својини

Члан 119.

Лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини, настављају са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време и имају право да га откупе у складу са одредбама чл. 16. до 26. Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11).

Лица из става 1. овог члана за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Лица из става 1. овог члана која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини на основу Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11), настављају да плаћају закупнину под условима из закључених уговора о закупу до истека рока од две године од дана ступања на снагу овог закона.

Закуп на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација

Члан 120.

Закупац стана на неодређено време у стану у својини грађана, задужбина и фондација, од дана ступања на снагу овог закона наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време.

За коришћење стана лице из става 1. овог члана власнику стана плаћа месечну закупнину која се обрачунава множењем вредности стана на који се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00175, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Лице из става 1. овог члана дужно је да учествује у управљању и одржавању стамбене зграде у складу са овим законом.

Уколико лице из става 1. овог члана не плати месечну накнаду или закуп стана два пута у било ком периоду закупа сматраће се да је раскинут уговор.

Уколико лице из става 1. овог члана изда у подзакуп стан трећем лицу, користи га за привредну делатност или доведе до његовог урушавања или уништења сматраће се да је раскинут уговор о закупу.

Лице из става 1. овог члана дужно је да омогући власнику улазак у стан најмање два пута годишње ради увида о начину коришћења стана.

Програм пресељавање закупаца на неодређено време у стан у другим облицима својине

Члан 121.

Најкасније у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона, јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе станови које користе лица из члана 120. став 1. овог закона, дужна је да донесе програм за обезбеђивање станова у јавној својини за пресељавање закупаца на неодређено време.

Тренутком пресељења у стан из става 1. овог члана, лице из члана 120. став 1. овог закона остварује право на откуп стана у складу са чланом 119. став 1. овог закона.

Одговарајући стан за пресељење

Члан 122.

Стан за пресељење по структури треба да одговара стану из члана 85. став 3. овог закона

Највећа површина стана за пресељење из става 1. овог члана треба да износи 30m² за једночлано домаћинство, односно још по 15m² за сваког додатног члана.

Лице из члана 120. став 1. овог закона које се пресељава може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству у складу са ст. 1. и 2. овог члана.

Лице из члана 120. став 1. овог закона у који се пресељава могуће је понудити и већи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству, с тим што у случају откупа стана разлику у површини између тог стана и одговарајућег стана отплаћује по тржишним условима.

Рокови и првенство приликом пресељења

Члан 123.

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна је да најкасније до 31. децембра 2026. године обезбеди стан за пресељење закупца на неодређено време на стану у својини грађана, када захтев за пресељење поднесе власник.

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна је најкасније до 31. децембра 2021. године да обезбеди стан за пресељење носиоца станарског права, односно закупца стана на неодређено време на стану који се налази у задужбини, односно фондацији која је обновила рад у складу са законом.

Право првенства за обезбеђење стана за пресељење има закупца на неодређено време, старији од 60 година.

Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти закупца на неодређено време, имају чланови породичног домаћинства лица из члана 120. став 1. овог закона, који су то својство стекли до 29. јула 1973. године.

Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти закупца на неодређено време стана који припада задужбини, односно фондации која је обновила рад у складу са законом, имају чланови породичног домаћинства закупца који са закупцем станују у том стану и који су, у уговору о закупу, одређени као чланови породичног домаћинства.

Власници станова или закупци на неодређено време, имају право да поднесу захтев за обезбеђење стана за пресељење, у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Средства за прибављање стана за пресељење

Члан 124.

Средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују се у износу од 50% у буџету Републике Србије и преносе се јединици локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, а која је дужна да обезбеди осталих 50% потребних средстава и локацију за изградњу.

Јединица локалне самоуправе је дужна да неопредељене станове у власништву јединице локалне самоуправе приоритетно усмерава за решавање стамбених потреба заинтересованих лица за обезбеђење стана за пресељење.

Када се оствари право на откуп стана у који се преселило лице из члана 120. став 1. овог закона, а који је изграђен средствима из става 1. овог члана, средства од отплате тог стана уплаћују се Републици Србији и јединици локалне самоуправе у истом односу у којим су уложена за изградњу стана, рачунајући и вредност земљишта, с тим што вредност земљишта не може бити већа од 25% од откупне вредности стана.

Услов за одбијање захтева за пресељење

Члан 125.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе одбиће захтев за обезбеђење стана за пресељење закупца на неодређено време ако утврди да су се стекли услови за отказ уговора о закупу стана.

Права на стану у задужбини која није обновила рад

Члан 126.

На стану који је јединица локалне самоуправе обезбедила за пресељење закупца стана на неодређено време који припада задужбини која није обновила рад у складу са законом, та лица стичу својство закупца стана на неодређено време са правом откупа у складу са одредбама овог закона.

Новчана накнада за одговарајући стан

Члан 127.

Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење у року одређеном чланом 123. овог закона, у обавези је да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 122. овог закона.

Износ новчане накнаде, која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана утврђује јединица локалне самоуправе, на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у

еврима према званичном средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања износа новчане накнаде. Износ новчане накнаде се исплаћује у динарској противвредности према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Јединица локалне самоуправе је обавезна да накнаду из става 2. овог члана исплати у року од 30 дана од дана подношења захтева од стране овлашћеног лица.

Новчаном исплатом из става 1. овог члана престаје право закупа на стану у својини грађана или задужбине у складу са одредбама овог закона као и права на обезбеђење стана за пресељење.

Влада прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану накнаду из става 1. овог члана.

Непрофитне стамбене организације

Члан 128.

Непрофитне стамбене организације основане у складу са Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09) настављају да раде у складу са овим законом.

Престанак рада Републичке агенције за становање

Члан 129.

Даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09).

Даном престанка рада Републичке агенције за становање послове из оквира надлежности Републичке агенције за становање преузима министарство надлежно за послове становања.

Министарство из става 2. овог члана даном престанка рада Републичке агенције за становање преузима запослене, средства, имовину, документацију и архиву Агенције.

Права и обавезе Републичке агенције за становање преузима Република Србија.

Права и обавезе из става 4. овог члана у име Републике Србије врши Влада.

О извршавању обавеза Републичке агенције за становање преузетих у складу са законом стараће се министарство надлежно за послове становања у оквиру надлежности утврђених законом.

Престанак важења прописа

Члан 130.

Ступањем на снагу овог закона престају да важе:

1) Закон о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11), осим одредаба чл. 16. до 26, чл. 34, 37, 45а и 45б, као и одредбе члана 32. која престаје да важи по истеку две године од дана ступања на снагу овог закона;

2) Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01 – УС, 101/05 - др. закон, 27/11 - УС и 88/11);

3) Закон о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09).

Ступање на снагу и почетак примене

Члан 131.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, осим одредаба чл. 121. до 127. овог закона које ће се примењивати од 1. јуна 2016. године.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12. и 17. Устава Републике Србије којима је, између осталог, утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује: својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, одрживи развој, развој Републике Србије, организацију и коришћење простора, као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

Основни разлог доношења овог закона је потреба да се ова област детаљније правно уреди и усклади са измењеним друштвено-економским односима у односу на период доношења релевантних актуелних закона - Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 и 99/11) и Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11), а у складу са Уставом Републике Србије као основним правним оквиром за регулисање стамбене области.

Након протеча више од две деценије и свих промена које су се десиле ради оснажења тржишне привреде као концепта политичке економије у Републици Србији, као неопходно се појавила и потреба да се и стамбена област реформише и кодификује у један пропис ради јаснијег сагледавања свих релевантних чиниоца који је прате.

У току примене тренутно важећег правног оквира који регулише становање и одржавање стамбених зграда, појавила су се бројна питања којима се грађани обраћају надлежним органима, а најчешће за помоћ у решавању стамбених потреба или ради регулисања односа између власника станова у вези са управљањем и одржавањем стамбених зграда. При том, проблем нејасног или недефинисаног појма управљања појављује се не само у стамбеним, већ и стамбено-пословним или пословним зградама, јер ниједан закон не уређује ове односе.

Овим законом дефинише се одрживи развој становања, који у смислу овог закона представља усклађивање аспеката економског и социјалног развоја и заштите животне средине у области унапређења услова становања грађана и очувања и унапређења вредности стамбеног фонда, уз истовремено унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса. Одрживи развој становања утврђује се као јавни интерес. Такође, утврђено је да је у јавном интересу одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зграде у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Наиме, стамбени фонд Републике Србије је током протеклих деценија у великој мери урушен, што је заједно са очигледно недовољно ефикасним системом управљања зградама, указало на потребу да се ова област уреди другачије. Стамбеној заједници, као организацији власника посебних делова, управо из разлога дефинисања могућности да буде носилац свих права и обавеза у правном саобраћају, овим законом даће се пуно својство правног

лица, а не само у пословима који се тичу одржавања и коришћења зграда, што је тренутно законско решење. У том смислу, појављује се потреба да се другачије уреди регистрација стамбених заједница, и да се подаци о стамбеној заједници и њеном заступнику (управнику) учине јавно доступним.

Предлагач закона предвидео је да ће регистрацију вршити јединице локалне самоуправе (које тренутно само „евидентирају” постојање скупштине зграде). Добијање својства правног лица подразумева и доделу матичног броја и ПИБ, те како би се избегао дуг поступак регистрације, одлажењем на више шалтера (Републичког завода за статистику за матични број, Пореске управе за ПИБ, и др.), предлагач закона уводи „једношалтерски систем” регистрације у ком би подносилац захтева на једном месту добио услугу више државних органа који ће бити електронски повезани. При том, установиће се јединствена евиденција података о стамбеним заједницама коју ће водити Агенција за привредне регистре и који ће бити јавно доступни на интернет страни АПР.

Предлагач је предвиђене збирке података (регистара и евиденција) којом су обухваћени подаци о личности прописао законом и тиме одредбе овог закона ускладио са одредбама Закона о заштити података о личности („Службени гласник РС” бр. 97/08 и 104/09, 68/12 –УС и 107/12) и Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја („Службени гласник РС”, бр. 120/04, 54/07, 104/09 и 36/10).

Овим законом утврђује се ко управља зградом, без обзира на њену намену, а у односу на стамбене зграде јасно се уређује систем одлучивања стамбених заједница, прописивањем начина одлучивања, кворум у прво сазваној али и поновљеној седници, као и већине за одлучивање по критеријуму врсте одлуке која се односи, а који чине систем одлучивања спроводивим и применљивим у свакодневним ситуацијама које се дешавају у стамбеним зградама.

Проблем неадекватног управљања зградама, у последњој деценији значајно је решаван појавом правних и физичких лица која се баве управљањем зградама у виду професије. Међутим, постојећа законска решења не дефинишу услове и надлежности таквих професионалних управника, због чега је предлагач овог закона сматрао неопходним да се уреди и јасно дефинишу услови за оне који се баве овим пословима. Институт професионалног управника дефинише се кроз добровољни принцип и оставља се као могућност свакој стамбеној заједници да по слободној вољи закључи уговор са организатором професионалног управљања (привредним друштвом или предузетником). Професионалним управљањем би се у виду делатности могла бавити привредна друштва и предузетници, који би за конкретне професионалне управнике ангажовали физичка лица која имају лиценцу за професионалног управника.

Принцип добровољног управљања зградом према тренутним законским решењима довео је до тога да већина стамбених зграда није организовала скупштину и савет зграде према постојећем правном оквиру, што је проузроковало не постојање јасне одговорност за штете које настану по здравље и имовину трећих лица у случају неадекватног одржавања тих зграда. Имајући у виду ове проблеме, предлагач овог закона уводи институт принудне управе која се уводи у тачно прописаним случајевима, Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом и траје само док се стамбена заједница не организује у складу са овим законом. Поступак успостављања принудне управе спроводи надлежни орган јединице локалне самоуправе, уз примену правила закона којим се уређује управни поступак, чиме је успостављена правна сигурност у поступку увођења овог института.

Узимајући у обзир бројност случајева у којима је услед неадекватног одржавања зграда (као зграде као целине, заједничких делова зграда и

посебних делова зграде) наступила штета за трећа лица, предлагач је разматрао могућност увођења обавезног осигурања зграде. Међутим, имајући у виду да у овом тренутку предлагач не располаже свеобухватним подацима који би оправдали увођење обавезног осигурања, законом је предвиђен систем осигурања на принципу добровољности. Предлагач ће у наредном периоду, након доношења закона, свакако започети рад на прикупљању података и сачињавању свеобухватне финансијске анализе ради утврђивања оправданости евентуалног будућег прописивања обавезног осигурања заједничких и посебних делова зграде.

Управо имајући у виду урушено стање стамбеног фонда али и зграда друге намене, предлагач закона предвидео је овим законом да се радови хитних интервенција на стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама културним добрима, у случају када надлежни субјект из није извршио потребне радове, а неизвођењем ових радова би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, врше у јавном интересу.

Посебно значајно поље којем се у овом закону даје акценат је социјално становање, односно стамбена подршка. У том смислу члан 69. Устава утврђује да грађани и породице којима је потребна друштвена помоћ имају право на социјалну заштиту за задовољење основних животних потреба, међу које спадају и стамбене потребе. Ове одредбе управо упућују на обавезе државе у смислу заштите основних људских права, кроз предузимање мера да решавање стамбене потребе као основне животне потребе буде доступно сваком грађанину, па самим тим упућује и на потребу утврђивања тог минимума.

С обзиром да Устав не дефинише на јаснији начин тај минимум кроз дефинисање јавног интереса у становању, као и да га актуелни Закон о становању, донет 1992. године, дефинише у складу са другачијим друштвено-економским односима из тог периода, неопходно је донети нови кровни закон који јасније уређује питања од јавног интереса у становању и регулисања међусобних односа у вези становања који нису уређени другим општим актима.

У циљу прецизирања јавног интереса, посебно треба скренути пажњу на чланове 16. и 18. Устава којима се утврђује непосредна примена опште прихваћених правила и заштита људских и мањинских права у складу са потврђеним међународним правним актима као саставног дела правног поретка Републике Србије.

У области која се односи на становање, у том смислу је релевантан Закон о ратификацији Међународног пакта о економским, социјалним и културним правима, („Службени гласник СФРЈ”, број 7/71; у даљем тексту: Пакт), који између осталог уређује и питања стамбених права. У складу са чланом 11. став 1. овог пакта, који утврђује право сваког лица на одговарајући животни стандард (у склопу чега и право на одговарајући стамбени смештај), утврђена је обавеза држава да предузимају одговарајуће мере ради остваривања овог права.

У циљу јаснијег дефинисања основних аспеката стамбених права која су дефинисана овим пактом, као и другим међународним актима, разрађени су и детаљнији правни акти: Опште напомене 4, које појашњавају право на одговарајући стамбени смештај (13/12/91), Опште напомене 7, које у смислу истог права појашњавају заштиту од и приликом принудних исељења (20/05/97), Основни принципи и смернице у вези принудних исељавања и расељавања услед урбаног развоја (у даљем тексту: Смернице за процедуре расељавања), као и Препорука Савета Европске уније 2013/Ц 378/01 од 09.12. 2013., у делу

који се односи на предузимање делотворних мера у циљу обезбеђивања једнаког поступања према Ромима у приступу становању.

Опште напомене 7 и Смернице за процедуре расељавања једнако се односе на заштиту од и приликом принудних расељавања из легалних, као и из бесправно изграђених стамбених објеката, привремених стамбених структура грађених од слабих материјала, а у смислу неповредивости јединог дома, односно „крова над главом”, а чиме остварује још један минимални стандард стамбених права у смислу спречавања бескућништва.

Основни елементи стамбеног права који су разрађени у потврђеним међународним правним актима су: 1) недискриминаторност у остваривању стамбених права; 2) одговарајући стан; 3) заштита од/приликом принудних исељења и 4) заштита од бескућништва. Одговарајући стан подразумева: а) правну сигурност стамбеног статуса; б) расположивост услуга, материјала опреме и инфраструктуре; в) ценовна приуштивост; г) одговарајући стамбени простор; д) физичку приступачност; њ) локациону подобност; и е) прикладну културу становања.

Стога Предлог закона треба прецизније да уреди и ова питања, а у складу са могућностима Републике Србије да предузима одговарајуће мере којима ће се прогресивно унапређивати услови да грађани самостално или уз одређени вид подршке остварују основна стамбена права.

Треба указати на математички показатељ који упућује на потребу предузимања мера јавне интервенције у становању, а то је случај када је однос просечних годишњих примања домаћинстава према цени просечног стана на тржишту већи од 1:4 до 1:5, што показује колико година издвајања просечне зараде је потребно да би се купио стан на тржишту (однос према 1:5 је показатељ да је потребно 5 година издвајања просечне зараде за куповину стана). У којој мери се јавна интервенција намеће као потреба у сектору становања у Србији, јасно указује податак да је тај однос 2013. године био 1:13 уколико би се стан куповао готовином, односно 1:19 уколико би се куповао кредитним средствима.

Предлагач закона је такође приступио и решавању вишедеценијског проблема закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација. Наиме, након спровођења Закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација добиће се прецизни подаци о потребном броју станова за пресељење ових закупаца. Имајући у виду да још нема прецизних података о овим стамбеним потребама (односно колико таквих закупаца има), у члану 121. став 1. Предлога закона је предвиђено да ће јединица локалне самоуправе кроз годину дана од примене овог закона донети програм за обезбеђивање станова за пресељење закупаца на неодређено време, а који ће се заснивати на стварно утврђеним потребама, чиме ће се отклонити непрецизност финансијских потреба за спровођење закона.

У складу са претходно наведеним, предлаже се доношење обухватног закона којим ће рedefинисати општи интерес у становању у складу са Уставом, захтевима времена и измењеним друштвено-економским односима, прецизирати одредбе којима се јасно дефинишу права и обавезе грађана у становању, као и регулисање њихових међусобних односа и односа према трећим лицима на стварима од заједничког интереса, те коначно и интервенције из јавног сектора када је то неопходно, те расподеле задатака између јавног сектора и организација грађанског друштва, те механизма за остваривање циљева од општег интереса.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

- Чланом 1. прописан је предмет уређивања..
- Чланом 2. прописан је јавни интерес у области становања.
- Чланом 3. дефинисани су основни појмови.
- Чланом 4. прописани су посебни, самостални и заједнички делови зграде.
- Чланом 5. прописана је својина на посебном делу зграде.
- Чланом 6. прописано је претварање посебног дела зграде у заједнички део.
- Чланом 7. прописана је промена намене посебног дела зграде.
- Чланом 8. прописани су заједнички делови зграде.
- Чланом 9. прописано је располагање заједничким деловима зграде.
- Чланом 10. прописана је својина на деловима који истовремено припадају различитим посебним, односно заједничким деловима зграде.
- Чланом 11. прописани су самостални делови зграде.
- Чланом 12. прописано је припајање самосталног дела зграде заједничким деловима и посебном делу зграде.
- Чланом 13. прописана су права власника посебних и самосталних делова зграде.
- Чланом 14. прописано је право пречег преноса.
- Чланом 15. прописане су обавезе власника посебних и самосталних делова зграде.
- Чланом 16. прописана је надлежност за вршење послова управљања.
- Чланом 17. прописан је појам и правни статус стамбене јединице.
- Чланом 18. прописано је формирање скупштине стамбене заједнице.
- Чланом 19. прописан је регистар стамбених заједница.
- Чланом 20. прописане су границе овлашћења регистратора.
- Чланом 21. прописана је садржина регистра стамбених заједница.
- Чланом 22. прописана је јединствена евиденција стамбених заједница.
- Чланом 23. прописани су органи стамбене заједнице.
- Чланом 24. прописана је скупштина стамбене заједнице.
- Чланом 25. прописана је надлежност скупштине стамбене заједнице.
- Чланом 26. прописани су рад и одлучивање скупштине.
- Чланом 27. прописан је кворум за седницу скупштине.
- Чланом 28. прописано је вођење, сачињавање и садржина записника.
- Чланом 29. прописана је одговорност стамбене заједнице.
- Чланом 30. прописан је уговор о осигурању.
- Чланом 31. прописан је појам и мандат управника.
- Чланом 32. прописана су права и обавезе управника.
- Чланом 33. прописан је организатор професионалног управљања.
- Чланом 34. прописано је стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника.
- Чланом 35. прописана је надлежност професионалног управника.
- Чланом 36. прописан је регистар професионалних управника.
- Чланом 37. прописано је поверавање управљања професионалном управнику.
- Чланом 38. прописано је поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице.
- Чланом 39. прописана је принудна управа.
- Чланом 40. прописани су радови на одржавању и радови на унапређењу.
- Чланом 41. прописани су радови хитних интервенција.
- Чланом 42. прописана је обавеза одржавања.
- Чланом 43. прописан је јавни интерес у пословима одржавања зграда.
- Чланом 44. прописана је могућност оснивања организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања.

Чланом 45. прописана је обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова стамбене зграде.

Чланом 46. прописани су извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде.

Чланом 47. прописано је право регреса стамбене заједнице.

Чланом 48. прописана је обавеза управника поводом права на регрес.

Чланом 49. прописана је одговорност због неиспуњења обавеза одржавања.

Чланом 50. прописан је правни основ за коришћење стана.

Чланом 51. прописан је кућни ред.

Чланом 52. прописано је бесправно усељење.

Чланом 53. прописано је исељење из настањеног објекта и пресељење насеља.

Чланом 54. прописан је одговарајући смештај.

Чланом 55. прописани су основна начела за спровођење поступка исељења и пресељења.

Чланом 56. прописана је одлука о неопходности исељења и план пресељења.

Чланом 57. прописано је решења о исељењу.

Чланом 58. прописани су рокови за спровођење одлуке о неопходности пресељења, односно решења о исељењу

Чланом 59. прописан је начин извршења решења о исељењу.

Чланом 60. прописано је поступање током исељења и пресељења.

Чланом 61. прописано је праћење поступака исељења и пресељења.

Чланом 62. прописана је стамбена подршка и принципи њеног остваривања.

Чланом 63. прописани су принципи коришћења средстава за стамбену подршку.

Чланом 64. прописани су инструменти стамбене подршке и стратешки и програмски документи и средства.

Чланом 65. прописана је сврха, начин доношења и садржина националне стамбене стратегије.

Чланом 66. прописана је сврха и надлежност за израду извештаја о спровођењу стратегије.

Чланом 67. прописан је програм стамбене подршке.

Чланом 68. прописана је обавеза формирања стамбеног савета за усмеравање стамбене политике, као и његов састав.

Чланом 69. прописано је да административну и техничку подршку Стамбеном савету пружа министарство за стамбене послове

Чланом 70. прописане су надлежности јединице локалне самоуправе у области становања.

Чланом 71. прописана су средства за финансирање стамбене подршке.

Чланом 72. прописана су средства јединица локалних самоуправа за финансирање стамбене подршке.

Чланом 73. прописан је појам, облици и надлежности непрофитних стамбених организација, као и услови за издавање и одузимање лиценце за рад и упис у регистар непрофитних стамбених организација.

Чланом 74. прописан је појам Коморе непрофитних стамбених организација и статус коморе.

Чланом 75. прописани су послови Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 76. набројани су органи Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 77. прописан је начин финансирања рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 78. прописано је подношење годишњег извештаја рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 79. прописан је надзор над законитошћу рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 80. прописана су лица која остварују право и корисници стамбене подршке.

Чланом 81. прописане су циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку.

Чланом 82. прописани су општи услови за решавање стамбене потребе држављана Републике Србије који су без стана, односно без одговарајућег стана.

Чланом 83. прописан је појам лица без стана.

Чланом 84. прописане су границе примања као услов за остваривање права на стамбену подршку.

Чланом 85. прописана је структура стана за који може да конкурише лице које остварује право на стамбену подршку.

Чланом 86. прописани су критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбене потребе.

Чланом 87. прописани су начини и услови пружања стамбене подршке.

Чланом 88. прописано је давање стана под закуп.

Чланом 89. прописано је коришћење стана у закуп по непрофитним условима.

Чланом 90. прописана је непрофитна закупнина за наменске станове.

Чланом 91. прописани су обрачуни наплата закупнине.

Чланом 92. прописано је коришћење стана у закуп по регулисаним условима.

Чланом 93. прописана је регулација закупнине и остали услови регулисаног закупа.

Чланом 94. прописано је субвенционисање закупнине.

Чланом 95. прописана је стамбена подршка за корисника који стиче или има стан у свом власништву.

Чланом 96. прописана је продаја стана по непрофитним условима.

Чланом 97. прописана је продајна цена стана.

Чланом 98. прописани су услови продаје стана.

Чланом 99. прописано је право на отуђење стана корисника који је стекао право на куповину стана по непрофитним условима.

Чланом 100. прописано је становање у зградама за стамбено збрињавање.

Чланом 101. прописан је поступак и органи за доделу стамбене подршке, као и начин спровођења расподеле стамбене подршке.

Чланом 102. прописан је надзор над спровођењем закона.

Чланом 103. прописано је овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности.

Чланом 104. прописана су права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе.

Чланом 105. прописана су овлашћења инспектора јединице локалне самоуправе.

Чланом 106. прописана су права и дужности грађевинског инспектора.

Чланом 107. прописано је обезбеђење остваривања јавног интереса ради извођења радова хитних интервенција.

Чл. 108, 109, 110. и 111. прописана су овлашћења грађевинског инспектора.

Чл. 112, 113. и 114. прописане су казнене одредбе.

Чланом 115. прописан је прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе.

Чланом 116. прописан је рок за доношење подзаконских аката.

Чланом 117. прописан је прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу.

Чланом 118. прописани су рокови за успостављање регистара и евиденција.

Чланом 119. прописан је закуп на неодређено време стана у јавној својини.

Чланом 120. прописано је коришћење у закуп на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација.

Чланом 121. прописан је програм пресељавања закупаца на неодређено време у стану у другим облицима својине.

Чланом 122. прописан је одговарајући стан за пресељење.

Чланом 123. прописани су рокови и првенство приликом пресељења.

Чланом 124. прописана су средства за прибављање стана за пресељење.

Чланом 125. прописан је услов за одбијање захтева за пресељење.

Чланом 126. прописано је право на стану у задужбини која није обновила рад.

Чланом 127. прописана је новчана накнада за одговарајући стан.

Чланом 128. прописане су прелазне и завршне одредбе које се односе на наставак рада постојећих непрофитних стамбених организација.

Чланом 129. прописан је престанак рада Републичке агенције за становање.

Чланом 130. прописан је престанак важења прописа.

Чланом 131. прописано је ступање на снагу.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона су потребна средства, како на републичком, тако и у локалним буџетима, а у складу са приоритетима које утврди Влада, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе.

V. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ

Разматрање и доношење овог закона по хитном поступку предлаже се у складу са чланом 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12 –пречишћен текст), како би се у што краћем року обезбедили законски предуслови за једнаке могућности у остваривању стамбених права која су утврђена у прихваћеним међународним конвенцијама о људским правима, као и да би се што пре приступило унапређењу управљања и одржавање фонда стамбених и других зграда које убрзано пропадају, пре свега због непрецизно дефинисаних, као и недостајућих одредаба закона које уређује ова питања.

VI. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

1. Који су проблеми које закон треба да реши

Централни проблем стамбеног законодавства Републике Србије је његова анахроност у односу на постојеће стање и друштвено економске односе, јер бројне и радикалне промене које су се десиле у периоду од доношења основних прописа, Закон о становању и Закон о одржавању стамбених зграда, више од 20 година нису биле праћене неопходним законским изменама.

Закон о становању донет је 1992. године, када су станови у стамбеним зградама највећим делом били у друштвеној, односно државној својини, па су законом биле прописане одредбе својствене друштвено-економским односима из тог периода. Већ крајем 1993. године, највећи број тих станова је био приватизован, што је наметнуло доношење Закона о одржавању стамбених зграда 1995. године. Овај закон је регулисао односе између власника станова у вези одржавања и коришћења зграде као целине и њених посебних делова, јер тек изменама у члану 19. Закона о основама својинско правних односа 1996. године, они постају заједничари на заједничким деловима зграде. То значи да

никада нису били јасно дефинисани ти заједнички делови, што и сада ствара бројне проблеме у управљању и одржавању стамбених зграда.

Стога актуелни правни оквир за становање већ дуго не даје одговоре на бројна питања којима се грађани обраћају надлежним органима, а најчешће за помоћ у решавању стамбених потреба или ради регулисања односа између власника станова везано за управљање и одржавање стамбених зграда. Такође, чести су и захтеви власника посебних делова у зградама у којима се обавља искључиво пословна делатност, да се пропишу правила за уређивање њихових међусобних односа везано за управљање и одржавање пословних зграда, јер ниједан закон не уређује ове односе.

Иако је у Закону о становању дефинисао јавни интерес, он је само декларативан, јер су средства за његово остваривање, која су се очекивала од приватизације станова, обезвређена хиперинфлацијом већ на самом почетку његове примене. Резултат ове приватизације је и феномен „сиромашних власника“, који немају довољно средстава да плаћају трошкове поседовања имовине, а што се посебно односи на трошкове инвестиционог одржавања и унапређења стамбених зграда.

Као једна од великих негативних последица непостојања кохерентне стамбене политике, је и стални раст удела бесправно изграђених стамбених објеката у укупном стамбеном фонду Србије, што за последицу има неплаћање имовинских пореза и накнада за коришћење и развој комуналне инфраструктуре. Претходна последица изазива повећање пореских оптерећења власника легалних стамбених објеката. Такође, стално се смањује вредности стамбеног фонда, како због недовољног одржавања, тако и због повећања броја нелегалних објеката чији квалитет је упитан, јер се у том сегменту не контролише поштовање грађевинских стандарда и квалитет изградње.

Тренутно су потпуно нејасни и приоритети јавне стамбене подршке. Расподела средстава из јавних буџета спроводи се по основу различитих прописа за разне групације становништва, па је она нетранспарентна и није могуће пратити њене укупне ефекте. Ипак, на основу праћења прописа везано за најважнију меру стамбене политике у периоду 2005-2010, на субвенционисање стамбених кредита потрошено је преко 100 милиона евра, као средства која се враћају у буџет тек након 25-30 година. С друге стране иако је 2012. године донета Национална стратегија социјалног становања као јединствени документ стамбене политике којим је обухваћен потенцијално велики проценат становништва, и којом је утврђен јединствени приступ јавне стамбене подршке и одржив систем финансирања кроз обртни фонд, овај документ се спроводи у малој мери, пре свега због недостатка иницијалних средстава за покретање одрживих програма стамбене подршке. Стога у новом закону потребно утврдити сигуран и транспарентан извор финансирања за остваривање јавног интереса и јасне критеријуме расподеле стамбене подршке, како би било могуће пратити и оцењивати ефекте мера стамбене политике за дугорочни наредни период.

Стога је развој стамбеног сектора неуравнотежен и док број станова расте, стамбена расподела не прати тај тренд. Упоредивањем података из два пописа – из 2002. и 2011, може се закључити позитиван тренд везано за повећање укупног броја станова, али уколико се упореде структурне промене не могу се закључити позитивни трендови. Највећа негативна промена представља велики пораст ненастањених станова за стално становање. Ненастањених станова који припадају старијем фонду, изграђеном пре 1945 године, има више у такозваним осталим насељима, док у најновијем фонду станова (изграђених између 2002-2011) више ненастањених станова има у градским насељима. То указује на депопулацију села, као и на незаузете (непродате) новоизграђене станове у последњој декади у градовима.

Табела 1. Стамбене јединице у Републици Србији

	2011	2002	Промена	
Станови–укупно	3.231.931	2.956.516	275.415	9,3%
Станови за стално становање	3.012.923	2.743.996	268.927	9,8%
Настањени станови за стално становање	2.423.208	2.409.002	14.206	0,6%
Ненастањени станови за стално становање	589.715	334.994	254.721	76%
Станови који се користе повремено	201.519	201.045	474	0,2%
Станови за обављање делатности	17.489	11.475	6.014	52%
Остале стамбене јединице	13.900	18.729	-4.829	-25,8%
Настањене пословне просторије	5.563	8.709	-3.146	-36%
Просторије настањене из нужде	7.635	9.212	-1.577	-17%
Колективне стамбене јединице	702	808	-106	13%

Извор: Републички завод за статистику.

Као један од највећих проблема стамбеног сектор у Србији је изразита ценовна недоступност стана и стамбених услуга на тржишту. Колики је проблем домаћинствима да самостално реше своје стамбене потребе на тржишту, може се сагледати из односа висине просечних годишњих примања у односу на цену просечног стана на тржишту, који је 2013. године износио 1:13 уколико би се стан куповао готовином, односно 1:19 уколико би се куповао кредитним средствима. Математички показатељ који упућује на потребу предузимања мера јавне интервенције у становању је између 1:4 до 1:5.

Период након приватизације карактерише одсуство јавне интервенције, који се може сматрати задржавањем „статуса кво“. Од 2005. године, јавна интервенција у становању пре свега је усмеравана на повећање доступности стамбених кредита, али су ове парцијалне мере стамбене политике (и уједно јачања банкарског сектора) допринеле продубљивању неправилности стамбеног тржишта. Док су се снижавале камате кредита, расле су цене станова (погледати табелу 2.), па је ефекат мере врло брзо анулиран.

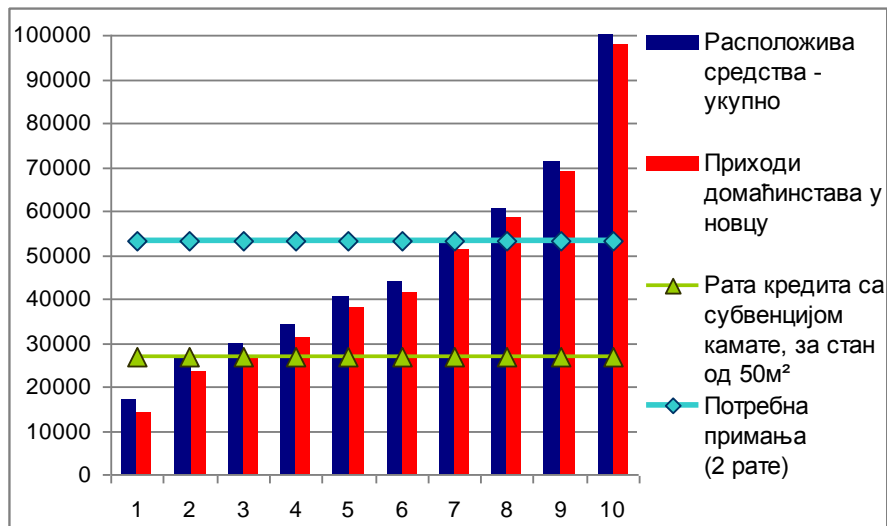
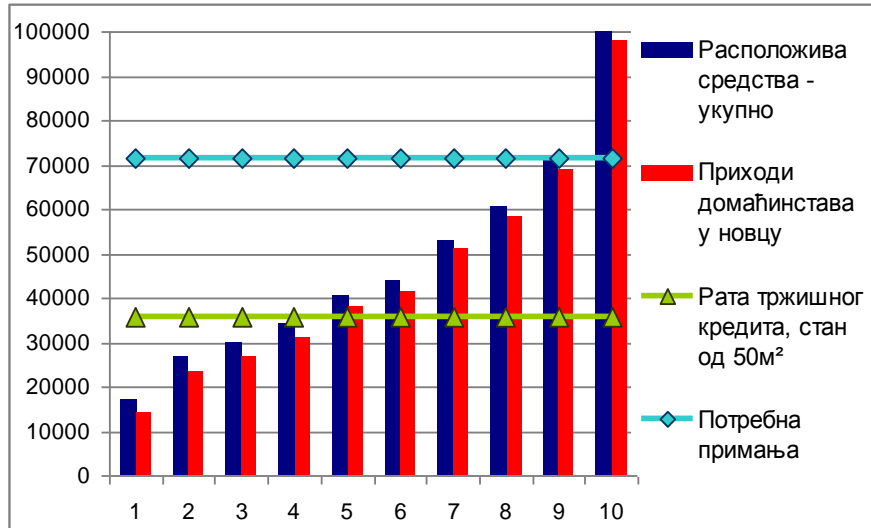
Табела 2. Упоредни приказ кретања просечних цена станова и кредита

	2003	2005	2007	2009	2013
Просечна камата %	7,67	6,30	6,05	5,67	4,56
Просечна цена стана €/m ²	932	1.001	1.091	1.356	1.121
Цена стана од 50 m ² у €	46.600	50.050	54.550	67.800	56.050

Извор: Републички завод за статистику и Народна банка Србије

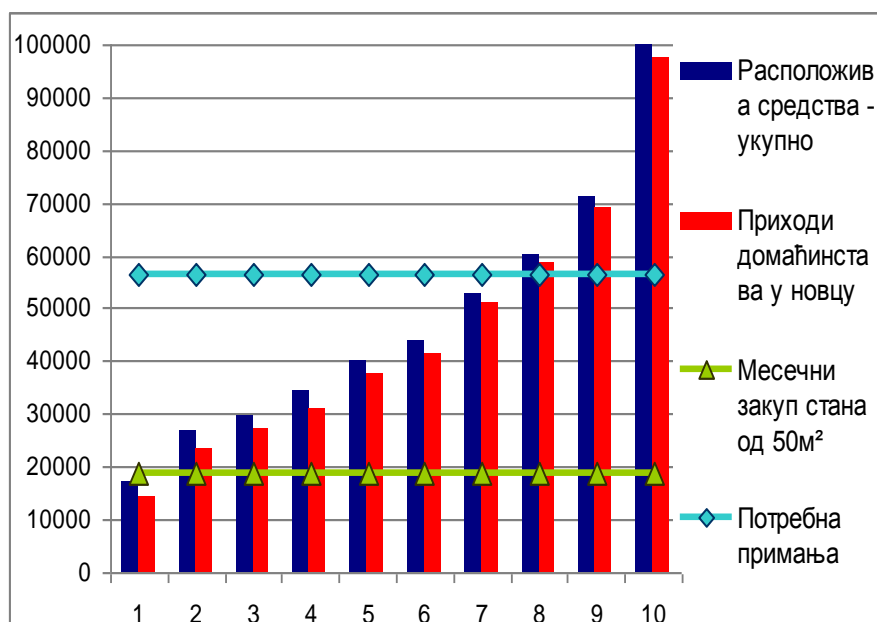
Такође, и поред субвенционисања, стамбени кредити су и даље недоступни већини становништва, што се може сагледати из следећих графика.

График 1. Однос месечне рате кредита за просечни стан на тржишту без (график лево) и са (график десно) субвенцијом камате за учешће у кредиту према висини расположивих средстава домаћинстава (разложених по децилној подели) у 2009. години



Тржиште стамбеног закупа је скромно развијено јер је проценат станова у приватној својини у којима станују власници висок, а због недостатка контрола овог сектора он је у великој мери неформалан. Стога се не располаже прецизним информацијама о ценама приватног стамбеног закупа сем да висина закупнине расте у зависности величине града и удаљености од његовог центра.

График 2. Однос месечне закупнине за просечни стан на тржишту стамбеног закупа у градовима средње величине према висини расположивих средстава домаћинства (разложених по децилној подели) у 2009. години



Такође, фонд јавних станова који се даје у закуп је незнатан с обзиром да је највећи проценат станова приватизован почетком 90-их, као и да постоје снажне тенденције његове даље приватизације на основу различитих прописа.

Један од већих проблема је што у сектору јавног стамбеног закупа постоје велике разлике између цена закупа у зависности од различитих законских и програмских решења, а што је приказано у следећој табели.

Табела 3. Стамбена закупнина у већим градовима у 2015. години

	Београд	Нови Сад	Ниш	Крагујевац
Тржишна закупнина, стан 60м ²	300 €	300 €	240 €	200 €
Закупнина за социјалне станове*	24	н/п	80	80
Регулисана закупнина по ЗоС**	56 €	56 €	56€	56€
Регулисана закупнина по Уредби***	120€	80€	80€	80€
Регулисана закупнина по ЗоИ****	60	40	40	40

*Социјално становање у закуп у Београду не укључује стварне трошкове, док се у Нишу и Крагујевцу, закупнине састоје од трошкова отплате 1/3 инвестиционих средстава за изградњу станова (без трошкова опремања земљишта) и трошкова: управљања, одржавања, осигурања и ризика наплате.

**Закупнина у складу са чланом 32. Закона о становању, која се обрачунава за закупце на неодређено време станова у јавној својини и у својини грађана. Заснива се на просеку примања и бодовној вредности квалитета стана и приближна је за целу РС

***Закупнина која се обрачунава у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у својини РС

****Закупнина која се обрачунава у складу са Закупнина која се обрачунава у складу са Законом о избеглицама

Извор: сајт „Имовина нет” и Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Програм становања у заштићеним условима, у којима у почетку или у потпуности не постоји никаква обавеза по питању плаћања коришћења и одржавања станова, што је са дугорочног становишта економски потпуно неодрживо. Локална самоуправа може, уколико има довољно средстава, да

субвенционише социјално становање у већој мери, што је случај код закупнина за социјалне станове у Београду. Поставља се међутим питање одрживости овог решења на дужи период у случају већег броја корисника социјалних станова, уколико се ова субвенција линеарно примени код свих корисника, без обзира на њихове различите платежне могућности.

Различити програми за избеглице и интерно расељена лица, као нпр. Програм ХЕЛП,

За економску одрживост у дужем периоду, као и за повећање ефикасности наплате из сваког, па и социјалног стамбеног фонда, неопходно је обезбедити јасну рачуницу о стварним трошковима прибављања и одржавања станова у одређеној временској перспективи, као и нивоа субвенција које се укључују у циљу повећања стамбене доступности за становништво са нижим примањима. Скривене и неприказане субвенције неће допринети укупној одрживости, већ ће напротив непостојање средстава за одржавање стамбеног фонда довести до његовог бржег пропадања, што у даљој временској перспективи може изазвати концентрацију сиромашних и запуштених градских области, са различитим социјалним проблемима.

Такође, још увек не постоје механизми приватног стамбеног финансирања за домаћинства са средњим и нижим примањима: специјализоване банке за стамбено финансирање, механизам којим се подстиче стамбена штедња, мањи кредити за унапређење станова са мањом рочношћу, наменских фондова за финансирање стамбених пројеката и слично. На тај начин се уједно смањују и потенцијали стамбеног тржишта, јер се смањује број актера који могу на њему да учествују, те се тржиште сужава и постаје нефункционално.

Озбиљан проблем представља и неефикасно и недовољно транспарентно управљање и одржавање стамбених зграда које је заснован на добровољности и аматеризму. Опште је познато да велики број стамбених зграда пропадају због неодржавања или недовољно професионалног одржавања, чиме опада укупна вредност стамбеног фонда, скупштине стамбених зграда не функционишу, а неретко су угрожени и животи станара зграда и трећих лица.

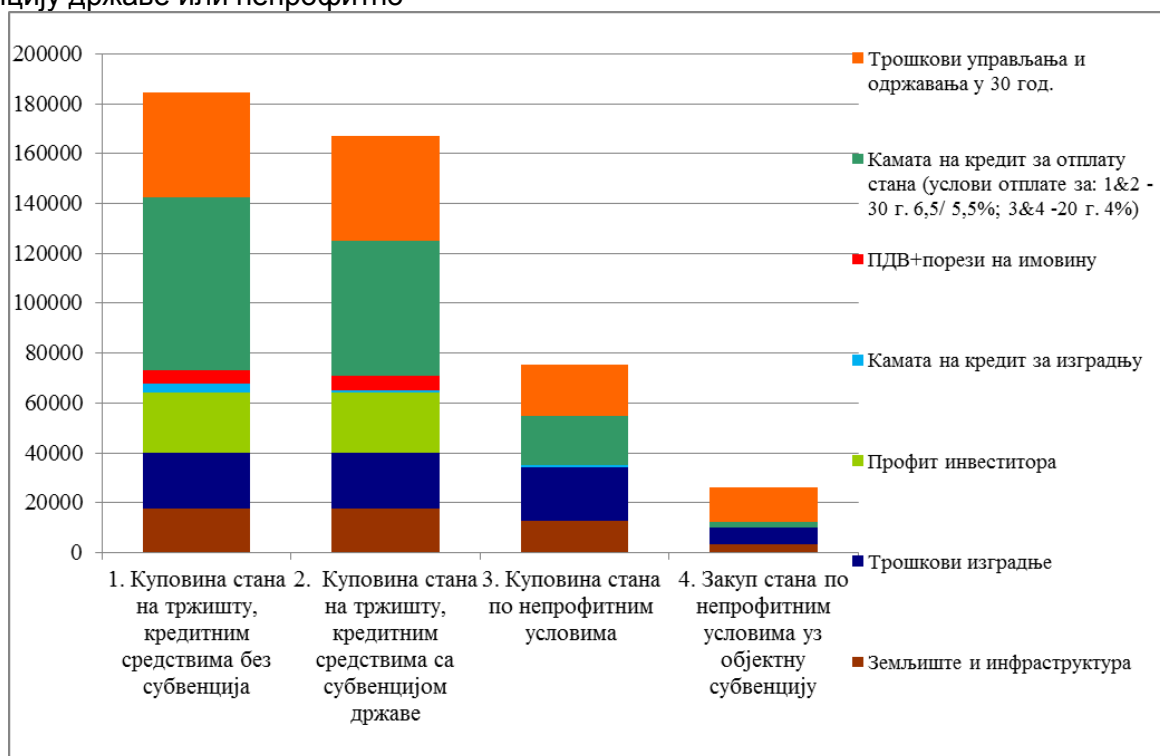
Један од узрока се лежи и у неодговарајућем регулисању својине и својински односи у стамбеним зградама, јер нису јасно дефинисани заједнички делови зграде, па није јасно ни разграничење између посебних и заједничких делова у физичком смислу. Надлежне институције у области одржавања стамбених зграда нису делотворне, а не постоје ни довољни капацитети у јединицама локалних самоуправа за деловање у заштити јавног интереса у овој области – заштита живота и здравља људи и сигурности околине.

И у овој области су потпуно неразвијени механизми за финансирање радова одржавања, а посебно инвестиционог одржавања, а неразвијени су и инструменти подршке из јавног сектора. На нивоу јединица локалних самоуправа су често спојене функције наплате средстава за одржавање, извођење радова и контроле над извођењем радова. Нису прецизно дефинисане ни надлежности инспекција у надзору над одржавањем стамбених зграда.

Неразвијен је и сектор непрофитних и ниско-профитних пружалаца стамбених услуга (јавне стамбене агенције и стамбене задруге), а који управо даје одговоре на кључни проблем стамбеног сектора у Србији – на ниску ценовну доступност стана.

Следећи график приказује како је могуће смањити цену стана и стамбене услуге према кориснику, кроз прибављање и давање стана по непрофитним условима, поредећи цене прибављања стана: на тржишту, уз подршку државе кроз субвенцију камате кредита и у програму непрофитног становања који је требао да се спроведе кредитом Развојне банке Савета Европе 2012. године, а све према ценама из 2009. године.

График 3. Упоредни приказ цене стана који се прибавља на тржишту, уз субвенцију државе или непрофитно



2. Циљеви који се доношењем закона постижу

Општи циљ овог закона је садржан у дефинисаном јавном интересу, као усклађивање аспеката економског и социјалног развоја и заштите животне средине у развоју становања, кроз унапређења услова становања грађана и очувања и унапређења вредности стамбеног фонда, уз истовремено унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса

Овај циљ ће се постићи кроз:

1. Разграничење физичких делова зграде у смислу јасног дефинисања шта су посебни, самосталних, односно заједнички делови зграде.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су смањење броја захтева за примену закона у вези са овим питањем, као и повећање броја правних промета у сектору непокретности због повећања правне сигурности.

2. Унапређење организације управљања зградама, кроз: успостављање стамбене заједнице по закону, као правног лица са пуним правним субјективитетом и обавезе њене регистрације (у јединици локалне самоуправе) и вођења јединствене евиденције у АПР; обавеза постављања управника, и јасно дефинисање његових задатака, као и могућност постављања професионалних управника, односно принудне управе уколико се не постави управник; прецизирање радова одржавања, као и јавног интереса у одржавању зграда.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја конституисаних и регистрованих стамбених заједница, као и повећања активности у овом сектору и различитих облика правног промета у којем се као субјекти појављују стамбене заједнице.

3. Регулисање процедуре исељења и пресељења, као и сарадња и контрола законитости спровођења ових поступака од стране надлежних органа.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број размена информација и остварена сарадња између надлежних органа у спровођењу ових поступака, као и смањење притужби о повреди људских права у овим поступцима,

4. Установљавање јавног интереса и расподелу надлежности (обавеза, права и одговорности) државе и јединица локалне самоуправе у области становања; успостављање јединственог, економски одрживог, система стамбеног финансирања; успостављање јединственог институционалног система за реализацију усвојених (непрофитних) стамбених програма.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја решених стамбених потреба, као и повећање разноврсности облика стамбене подршке за различите кориснике, повећање обима активности у грађевинском сектору, као и повећање броја архитектонских конкурса и јавних набавки у реализацији стамбених пројеката и повећање стандарда становања.

5. Решавање вишедеценијског проблема враћања у посед стана у власништву грађана задужбина и фондација и решавање стамбених потреба закупаца на неодређено време у тим становима.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број станова који су враћени власницима, број закупаца који су пресељени у друге станове, као и смањење судских процеса у вези ових питања.

6. Увођење инспекцијског надзора и ефикасне контроле свих актера у примени одредби овог закона.

Показатељ и параметар за праћење је број извршених инспекцијских налога.

3. Да ли су разматране могућности за решавање проблема без доношења акта

Анализом других могућности за решавање проблема установљено је да је, између свих алтернатива, најцелисходнији и најпоузданији начин за решавање напред наведених проблема - доношење закона који ће уредити област становања и одржавања зграда.

Наиме, у случају status quo опције (енгл. base case – непромењено стање) односно непредузимања мера државне интервенције, које могу бити нерегулаторне и регулаторне, није могуће решити описане проблеме. Проблеме ове области, без утицаја државе, нису у стању да реше, а решавање предметних проблема није могуће постићи ни у случају самосталног деловања тржишних механизма.

Само мерама ванправне (нерегулаторне) економске природе, попут субвенција и других врста државне помоћи, расписивања конкурса за учешће у програмима и пројектима и др., или мерама друштвене (социјалне) природе, са нижим степеном државне интервенције, попут различитих врста акција у виду информационих, образовних и медијских кампања усмерених на подизање нивоа свести. Потребно је да мере ове врсте прате примену овог закона у пракси, али искључиво оне саме и изоловане нису у стању да реше предметне проблеме.

У оквиру мера правне (регулаторне) природе једино одговарајуће решење је било доношење закона, будући да конкретна материја која се уређује овим законом: форма и организација привредног субјекта, управљање истим, његово финансирање, казнене одредбе - по својој природи не представља предмет подзаконских аката, који се доносе на основу закона и ради спровођења закона, него законску материју. Употребом инструмената тзв. меког права и аутономног права (саморегулација), без снаге законског ауторитета, односно донетих од стране задружних савеза, такође, не би било могуће решити описане проблеме

4. Зашто је доношење акта најбољи начин за решавање проблема

Уколико би предметна материја била уређена путем закона о изменама и допунама постојећих закона или доношењем више посебних закона становиште је да би то било нецелисходно и не би представљало ефикасно решавање проблема. У том случају, и даље би постојала два закона, односно више посебних закона, што би одржавало усложњавање и расипање законске материје, дуготрајне и скупе процедуре доношења и парцијалну примењеност, несистематичност и могући сукоб законских, односно правних норми.

5. На кога и како ће највероватније утицати решења о закону

Решења у закону ће утицати на све грађане у Републици Србији, као и на актере који делују у стамбеном сектору: државне органе, органе јединице локалне самоуправе, непрофитне стамбене организације, актере из привреде, предузетнике.

У односу на грађане који станују у сопственим становима, овим законом се не мењају њихова права у погледу слободе располагања њиховом имовином, али се повећавају њихове обавезе, пре свега у смислу повећања одговорности у односу на њено одржавање. То се пре свега односи на одржавање стамбених, као и пословних зграда у којима постоји власништво више лица на посебним деловима, како се неиспуњењем ових обавеза не би угрозила њихова сопствена имовина, као и имовинска и друга права њихових суседа и сигурност околине.

У сектору одржавања кроз примену овог закона се очекују позитивни ефекти на животну средину, јер ће бити обезбеђена средства у буџетима за подршку власницима да унапреде енергетске карактеристике зграда, чиме ће се повећати енергетска ефикасност.

У односу на грађане који користе у закуп станове у јавној својини, овим законом се најзад изједначава методологија обрачуна закупнине за све такве закупце, јер сада постоји разлика у закупнини на становима у јавној својини додељених по закону о становању, или по неком другом правном акту (погледати Табелу 3.), па су ове категорије купаца, иако станују у становима у јавној својини, у неравноправном положају. Такође, и закупци на неодређено време станова у својини грађана и задужбина, плаћају такозвану "социјалну" а не тржишну закупнину, јер се ради о становима у приватној својини које власници не могу да користе ни да остварују одговарајући приход од својих станова већ скоро 70 година.

Посебно се очекује позитиван ефекат везано за повећање могућности за грађане да реше своје стамбене потребе кроз различите видове стамбене подршке, а што такође зависи од средстава усмерених за реализацију приоритетних стамбених програма и пројеката.

Изједначавање закупнина у јавном сектору постижу су бољи економски ефекти јер ће јавни буџети веће приходе, али и друштвени ефекти, јер се закупци у становима у јавној својини најзад изједначавају у положају. При томе се саме закупнине неће значајно повећати. Такође су бољи и административни ефекти, јер је обрачун закупнине једноставнији и базира се на вредности стана коју већ обрачунава пореска администрација.

Закон ће утицати и на локалну самоуправу, али не у смислу да се повећавају обавезе, већ у смислу да се већ постојеће обавезе боље прецизирају. На пример, и сада јединице локалних самоуправа врше надзор над применом Закона о одржавању стамбених зграда у смислу заштите јавног интереса и исељавају из бесправно заузетих станова и заједничких просторија

зграде у складу са Законом о становању, али су сада одредбе везано за те обавезе прецизније.

С обзиром да је овим законом утврђен јавни интерес и везано за унапређење енергетске ефикасности, очекују се и позитивни ефекти у заштити животне средине и остваривању глобалних циљева смањивања и прилагођавања на ефекте климатских промена.

Могу се очекивати позитивни ефекти на привредне актере, јер се организацијом професионалног управљања могу бавити само предузетници или привредна друштва. С обзиром на да ће се кроз професионални приступ управљању повећати и активности на одржавању зграда, као и транспарентнији рад професионалних управника, очекује се и повећање конкуренције у сектору одржавања зграда.

С обзиром да се локалне стамбене агенције, као непрофитне стамбене организације, баве управљањем изградњом и одржавањем станова (а не извођењем самих радова), оне ангажују привредне субјекте за те делатности кроз јавне набавке у којима већ сада најчешће учествују мала и средња предузећа из приватног сектора. На овај начин се директно утиче на развој, пре свега локалног, тржишта рада.

Стамбене агенције су дужне да врше контролу поштовања стандарда од стране извођача радова, а у складу и са важећим прописима за социјално становање, пројекти изградње ових станова обавезно се спроводе кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе. На овај начин се унапређују архитектонски, грађевински и еколошки стандарди, као и укупни стандарди становања, што је већ потврђена пракса многих европских земаља које имају развијен систем социјалног становања.

Повећава се и одговорност државних органа, у смислу да се прецизно утврђују обавеза у контроли и надзору у сектору становања, као и за вођење регистара и евиденција.

С обзиром да ће бити донет подзаконски акт, који ће прецизније регулисати рад непрофитних стамбених организација, очекује се да ће то унапредити квалитет њихових услуга, као унапређење њихових капацитета у том циљу.

6. Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, а нарочито малим и средњим предузећима

Примена закона ће изазвати трошкове за грађане, везано за издвајање средстава за неопходне трошкове одржавања станова и стамбених зграда како се не би угрожавао општи интерес. Обавеза управљања и одржавања проистиче на основу власништва на стану. Законом ће бити прописани минимални нивои издвајања средстава за управљање и одржавање, који у овом тренутку не могу да се изразе као реални трошкови, већ ће се изразити у односу на просечна примања, како се не би стварале обавезе које грађани не могу да плате.

Треба нагласити да овај закон неће повећати обавезе власника који се већ одговорно понашају и издвајају средства за управљање и одржавање зграде. Прелиминарна истраживања су показала да је ангажовање професионалног управника на истом нивоу као и плаћање јавном комуналном предузећу, али да је услуга неупоредиво квалитетнија и транспарентнија. Тако је на пример цена за послове професионалног управљања које пружа приватник 300 динара просечно по стану, док цена редовног техничког одржавања које обухвата списак од 55 различитих услуга износи 5,3 динара по м², односно око 350 динара за просечан стан у згради без лифта и око 550 динара за зграде са лифтом. Данас, јавно стамбено предузеће у Београду, које искључиво одржава

зграду, али само по позиву (не бави се свакодневним прегледом зграде), наплаћује своју услугу око 600-800 динара за просечан стан.

Закон предвиђа уједначење закупнина кроз утврђивање јединственог коефицијента за њен обрачун. Ова промена ће се односити на све станове који се издају у закуп на неодређено време, било да су у јавној својини или својини грађана, задужбина и фондација.

Ово повећање ће највише износити око 1/2 у односу на досадашњу закупнину у становима грађана, задужбина и фондација и зависиће од локације стана у граду.

У становима у јавној својини, изједначиће се обрачун закупнине са обрачуном закупнине станова у јавној својини који се дају у закуп на одређено време за највише 1/2 у односу на досадашњу закупнину у просеку. Највеће повећање би било у Београду, где би се закупнина дуплирала просечно у односу на постојећу закупнину у складу по Закону о становању, док то повећање не би било велико у градовима средње величине у односу на садашњу закупнину. С обзиром да ови закупци имају већа права од купаца на одређено време (могу да откупе стан по повољним условима), неопходно је да се обавезе у смислу плаћања закупнине бар изједначе.

У овом тренутку нема довољно података на основу којих би се могли прецизирати различити административни трошкови везаних за систем регистрације и лиценцирања, али треба нагласити да ће се ти трошкови обрачунавати према стварним трошковима потребним за обраду захтева за регистрацију, односно трошкова потребним за спровођење обука и полагања испита у циљу стицања одговарајућих лиценци.

Средства за трошкове формирања и рада Коморе непрофитних стамбених организација ће се обезбеђивати из чланарина непрофитних стамбених организација, као и накнада за издавање лиценци за њихов рад (такође обрачунатих на основу трошкова за обраду одговарајућег захтева) и других извора.

С обзиром да ће административне послове рада Стамбеног савета обављати запослени у министарству надлежном за послове становања, ови трошкови ће се покривати из средстава за редован рад надлежног органа. Додатна средства, која се могу односити само на потребе израде стручних анализа ангажовање стручњака изван органа управе, планираће се у буџету министарства за послове становања у складу са програмом рада Стамбеног савета.

7. Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити

Очекују се да позитивне последице доношења овог закона оправдавају трошкове које ће он створити.

Пре свега, овај закон исправља неправду учињену пре 70 година, када су у станове у приватној својини одлукама општинских органа усељена друга лица. Овим законом се предвиђају решења за враћање станова бившим власницима и њиховим наследницима, као и омогућавање решавања стамбених потреба купаца у тим становима на начин како су то право имали и други грађани. Осим што ће се решити вишедеценијски проблем, у великој мери ће се растеретити судови, јер се у вези ових станова воде бројни судски процеси (процењује се око 10.000), уз велике трошкове.

Претходно је наведено да се трошкови у сектору управљања и одржавања зграда неће повећавати, али да ће се повећати квалитет услуге, што у потпуности оправдава законско решење.

С обзиром да се овим законом предвиђају механизми контроле квалитета услуга у области одржавања зграда, која по важећим прописима за ову област

уопште не постоји, а због чега већ дуго времена драстично пропада фонд зграда, сматрамо да административни трошкови, који ће се обрачунавати на начин како је наведено у одговору на претходно питање, у потпуности оправдају циљ и да су они равномерно распоређени на све субјекте регулације и остале кључне актере.

Програми непрофитног становања, треба значајно да смање трошкове прибављања стана и плаћања стамбених услуга, како је и приказано у Графику 1, а уједно ће се повећати квалитет, контрола и транспарентност система, што такође у потпуности оправдава законско решење.

Везано за реализацију мера стамбене подршке, треба нагласити да ову врсту услуге по ценама испод тржишних, пружаоци стамбених услуга из приватног сектора не могу и нису спремни да пруже категорији становништва са нижим и средњим примањима. Стога непрофитне стамбене организације испуњавају јавни интерес у циљу задовољења стамбених потреба као основних људских потреба и људских права за категорије лица изван стамбеног тржишта и представљају пружаоце услуга од општег интереса.

У том смислу закон је усклађен са прописима Европске уније који регулишу правила за пружање услуга од општег економског интереса, а пре свега са Одлуком Комисије од 20. децембра 2011. о примени члана 106. став 2. Уговора о функционисању Европске уније везано за државну помоћ у облику накнаде за пружање јавних услуга која се додељује одређеним предузећима којима је поверено обављање услуге од општег економског интереса (2012/21/EУ). Ова одлука, у складу са пресудом у предмету Алтмар, утврђује правила за пружаоце услуга од општег економског интереса, а у члану 2. – Подручје примене, тачки 1.(ц) обухваћено је и социјално становање (у овом закону стамбена подршка).

У том смислу треба подвући да су одредбе закона усклађена са сва четири Алтмарк правила: 1) организација социјалног становања мора имати обавезе од јавног интереса; 2) параметри за компензацију морају бити утврђени унапред и на објективан и транспарентан начин; 3) компензација не сме прелазити неопходне трошкове настале при пружању обавезе од општег интереса; и 4) трошкови се оцењују на основу „добро вођеног предузећа”.

У складу с тиме, Предлогом закона су прописани услови да: је непрофитним стамбеним организацијама законом поверено обављање услуге од општег интереса; 2) параметри за израчунавање накнада утврђени су кроз дефинисање елемената трошковне закупнине; 3) пружаоци услуга су организације које непрофитно послују; и 4) услуге, радови и добра набављају се кроз надметање. Део услова рада непрофитних стамбених организација је већ прописан и подзаконским актима на основу важећег Закона о социјалном становању, а што ће бити уграђено и у подзаконске акте наведене у Предлогу закона. Поред тога, министар за послове становања ће прописати посебне услове обављања делатности непрофитних стамбених организација (члан 73. став 6.), којима ће се јасно утврдити критеријуми непрофитности и осигурања квалитета услуга, чије испуњавање контролише Комора непрофитних стамбених организација.

Стога је неопходно успоставити Комору непрофитних стамбених организација као струковно удружење, којем се поверавају јавна овлашћења да врше контролу испуњења законом прописаних услова и начина пословања непрофитних стамбених организација, што је сложен посао и чије обављање у потпуности оправданост административне трошкове за увођење овог института.

8. Да ли се законом подржава стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција

Доношење овог закона ће се проширити могућности за запошљавање, пре свега у сектору управљања стамбеним зградама, јер ће оно бити обавезно и професионално организовано. Мањим зградама ће моћи да управљају предузетници, чиме ће се отворити простор за тржишну конкуренцију у сектору одржавања зграда.

9. Да ли су све заинтересоване стране имеле прилике да се изјасне о закону

У припреми Нацрта закона, у току целог поступка активно су учествовали представници у својству чланова Радне групе за израду Нацрта закона;

Велики допринос чланови Радне групе дали су и у организовању и одржавању јавних расправа о Нацрту закона. Непосредна искуства чланова Радне групе помогла су у дефинисању и уобличавању правних норми Нацрта закона (тзв. консултације). Према томе, све заинтересоване стране имале у прилику да се изјасне о предлозима законских решења, чиме је Нацрт закона усклађен са одредбама Пословника Владе и Јединствених методолошких правила за израду прописа, као и међународним препорукама и стандардима.

Одбор за привреду и финансије Владе је на својој 96. седници одржаној дана 12. новембра 2015. године, на основу члана 41. став 3. Пословника Владе („Службени гласник РС“, бр. 61/06- пречишћени текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 и 76/14) на предлог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре одредио Програм јавне расправе о Нацрту закона о становању и одржавању зграда. У складу са одређеним програмом јавне расправе, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је у поступку припреме Закона о становању и одржавању зграда и то у периоду од 17. новембра 2015. године, до 7. новембра 2015. године, спровело јавну расправу са представницима Министарства финансија, Министарства правде, Министарства за рад, запошљавање, борачка и социјална питања, Министарства одбране, Министарства унутрашњих послова, Републичког геодетског завода, Државног правобранилаштва, Града Београда, Сталне конференције градова и општина, Професори са факултета Унион, доцентима на Правном факултету Универзитета у Београду, професором Универзитета привредна академија, Републичке дирекције за имовину Републике Србије, као члановима Радне групе за израду Нацрта закона о становању и одржавању зграда, и другим заинтересованим странама, ради прибављања коментара и сугестија свих релевантних институција и правних стручњака, како би се дошло до најадекватнијих решења. Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је приликом организовања јавне расправе имало у виду да област коју регулише Закон о становању и одржавању зграда занима ширу јавност и да је Закон од великог значаја за привредне субјекте, те је стога у току јавне расправе обухватио велики број заинтересованих лица. Нацрт закона о становању и одржавању зграда, заједно са презентацијом која садржи преглед кључних новина, објављен је на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре www.stanovanje@mgsi.gov.rs, 19. новембра 2015. године и том приликом су позвана сва заинтересована лица да доставе своје примедбе, предлоге и сугестије, чиме је дата могућност свим заинтересованим лицима да изнесу своје ставове на предложени текст Нацрта.

Презентације и расправе о предложеном Нацрту закона водиле су се на округлим столовима, које је организовало Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у градовима Републике Србије, и то по следећем распореду:

Београд- 18. новембар 2015. године;
Нови Сад- 20. новембар 2015. године;

Вршац- 25. новембар 2015. године;
Суботица- 27. новембар 2015. године;
Чачак- 30. новембар 2015. године;
Ниш- 04. децембар 2015. године;
Ваљево- 07. децембар 2015. године.

Јавна расправа и презентација Нацрта закона, којом се заокружио круг јавних расправа, одржан је у просторијама Привредне коморе Србије 9. децембра 2015. године.

У току јавне расправе свим учесницима су у виду презентације представљена нова решења у Закону о становању и одржавању зграда, након чега су спроведене дискусије о предложеним изменама и решењима. Велики број учесника јавне расправе доставио је своје примедбе, предлоге и сугестије. Све оправдане сугестије, примедбе и предлози су уграђени у текст Нацрта овог закона. С друге стране, одређеним сугестијама, примедбама и предлозима није било место у Нацрту закона или уопште не представљају законску материју и нису предмет овог или других закона, или су сувише генералне природе, неодређене и уопштене, или могу бити решени на други начин или су већ решени законом, односно на неки други начин, а одређене сугестије, примедбе и предлози нису били оправдани и основани.

Примедбе изнете на јавној расправи, а које су најзначајније утицале на промену нацрта закона:

1. Професионалног управника предвидети као могућност, а не као обавезу за зграде са преко 30 посебних делова;
2. Обавезна израда пописа посебних, самосталних и заједничких делова за сваку зграду;
3. Смањити већину за доношење одлуке о озбиљнијим питањима у стамбеној згради (располагање, инвестиционо одржавање и сл);
4. Повећање обавеза закупаца станова грађана, што је био захтев власника;
5. Корекције које се тичу побољшања одредби везано за расељавање и исељење, како у смислу заштите права лица која се исељавају, тако и у смислу повећања њихови обавеза када остваре право на одговарајући смештај за пресељење.

10. Које ће се мере током примене закона предузети да би се постигло оно што се законом предвиђа

Закон предвиђа мере које се тичу развоја финансијских инструмената, јачања институција и организационог оквира, као и инспекцијски надзор и казнене одредбе.

Поред тога, у циљу спровођења закона, Привредна комора ће организовати обуке и испите за професионалне управнике у циљу њиховог лицензирања за обављање ових послова, док ће Комора непрофитних стамбених организација такође спроводити обуке за ове унапређење капацитета непрофитних стамбених организација и систем њиховог лицензирања.

Министарство ће такође учествовати у унапређењу капацитета за управнике зграда, кроз објављивање упутстава и образаца којима се може унапредити рад стамбених заједница.

Закон предвиђа мере које се тичу развоја финансијских инструмената, јачања институција и организационог оквира, као и инспекцијски надзор и казнене одредбе.

Поред тога, у циљу спровођења закона, Привредна комора ће организовати обуке и испите за професионалне управнике у циљу њиховог лицензирања за обављање ових послова, док ће Комора непрофитних стамбених организација

такође спроводити обуке за ове унапређење капацитета непрофитних стамбених организација и систем њиховог лицензирања.

Министарство ће такође учествовати у унапређењу капацитета за управнике зграда, кроз објављивање упутстава и образаца којима се може унапредити рад стамбених заједница.

Регулаторне мере:

У спровођењу овог закона, министар, и органи јединице локалне самоуправе овлашћени су да доносе прописе и друге акте, и то:

Народна скупштина доноси Националну стамбену стратегију и Акциони план за спровођење.

Влада прописује:

- извештава Народну скупштину на сваке три године Извештајем о спровођењу Националне стамбене стратегије;
- прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану надокнаду (члан 127);
- прописује критеријуме за утврђивање да ли лице које се исељава има довољно средстава да обезбеди одговарајући смештај, као и минималне услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај (члан 54);
- формира Стамбени савет за реализацију Стратегије који: предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Стратегије и Акционих планова; доноси одлуке од значаја за реализацију Стратегије; обезбеђује међусекторску сарадњу; и доноси програм рада (члан 68);
- прописује начин обрачуна и наплате непрофитне закупнине на предлог министра надлежног за стамбене послове (члан 89).

Министар надлежан за послове становања:

- прописује вођење регистра стамбених заједница и евиденцију о стамбеним заједницама (члан 17), као и ближу садржину, поступак и начин вођења Регистра. и начин примене информационог система јединствене евиденције (члан 21);
- утврђује поједине врсте радова (радови хитних интервенција; радови текућег одржавања, и радови инвестиционог одржавања), ако они нису прописани овим законом, као и нормативе за одржавање зграда (члан 40);
- прописује критеријуме за утврђивање минималног износа које одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова одржавања и трошкова управљања зградом (члан 45);
- прописује садржину и начин вођења евиденције о броју, начину и условима под којима су спроведени ови поступци исељења и пресељења (члан 61);
- припрема Националну стамбену стратегију и Акционе планове за њено спровођење;
- пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету (члан 69.);
- прописује посебне услове обављања делатности непрофитних стамбених организација, услове за добијање и одузимање лиценце и начин вођења и садржину регистра непрофитних стамбених организација (члан 73);

- прописује површинске нормативе за одговарајући стан (члан 85);
- прописује услове коришћења средстава за стамбену подршку и начине обезбеђивања различитих видова стамбене подршке (члан 87);
- прописује садржину позива за јавни конкурс, потребну документацију за доказивање испуњавања услова и критеријума за доделу стана, односно стамбене подршке и остале детаљније услове за спровођење поступка доделе стана (члан 101);
- врши надзор над законитошћу рада Коморе.

Јединица локалне самоуправе:

- може одлуком да утврди зоне за које прописује обавезу извршења одређених радова инвестиционог одржавања (члан 43);
- може да донесе одлуку којом предвиђа обезбеђење средстава у буџету за учешће у пројектима финансирања радова на инвестиционом одржавању и радова на унапређењу зграда;
- доноси одлуку о изворима финансирања стамбене подршке;
- доноси одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествују у финансирању.(члан 43)
- може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања (члан 44);
- може да пропише кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији (члан 51);
- доноси локалну стамбену стратегију и акциони план у складу са Стратегијом;
- доноси програм стамбене подршке ради реализације акционог плана;
- планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије;
- обезбеђује средства за субвенционирање закупнине и за давање помоћи за коришћење станова;
- утврђује висину закупнине станова изграђених неповратним средствима (члан 90);
- обезбеђује услове за становања путем планирања и уређења простора;
- може да оснује стамбену агенцију;
- обезбеђује стан за пресељење закупца на неодређено време на стану у својини грађана (члан 123).

Надлежни орган јединице локалне самоуправе одлучује о субвенционисању закупнине закупцу стана за непрофитно становање у јавном сектору (члан 94).

Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који се уписују у регистар стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања скупштине, односно настанка промене (члан 18).

Агенција за привредне регистре води јединствену, централну, јавну, електронску базу података и докумената у којој су обједињени подаци и документа о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција), преко регистратора јединствене евиденције (члан 22).

Привредна комора Србије:

- установљава и води регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни. ближе се уређује статутом или другим општим актом Привредне коморе Србије (члан 36);

- организује полагање испита за професионалног управника и утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања; утврђује испуњеност услова за издавање и одузимање лиценце за професионалног управника у складу са одредбама овог закона; организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде; обавља и друге послове у складу са овим законом (члан 36).

Комора непрофитних стамбених организација:

- утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова пружања стамбене подршке под непрофитним условима;
- издаје и одузима лиценце за рад непрофитних стамбених организација;
- води Регистар непрофитних стамбених организација у складу са одредбама овог закона;
- организује обуку за стручна лица запослена у непрофитним стамбеним организацијама;
- врши контролу годишњих извештаја о пословању непрофитних стамбених организација одвојено за непрофитни и профитни део пословања;
- подноси извештај о раду непрофитних стамбених организација министарству надлежном за послове становања (члан 75).

ИЗЈАВА
О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРЕДЛОГА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ
ЗГРАДА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

1. Овлашћени предлагач: Влада
Обрађивач: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
2. Назив прописа
Предлог закона о становању и одржавању зграда
The draft law on Housing and Maintenance of buildings
3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):
 - а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа
Нема
 - б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума
Нема
 - в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума
Нема
 - г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума
Нема
 - д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније
Нема
4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:
 - а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима
Нема
 - б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима
Нема
 - в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима
Нема
 - г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност
Нема

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније

Нема

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

Не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност.

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

/

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

Не

8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености

У изради Предлога закона нису учествовали консултанти.