

# ЗАКОН

## О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

### І. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

#### Предмет уређивања

#### Члан 1.

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

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.

#### Начело одрживог развоја становања

#### Члан 2.

Одрживи развој становања у смислу овог закона представља:

1) унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;

2) 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, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

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

У циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

#### Значење израза

#### Члан 3.

Сви термини у овом закону употребљени у мушком роду подразумевају се и у женском роду и обрнуто.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) стамбена политика је правац деловања у циљу унапређења услова становања, обезбеђивања доступног становања за грађане кроз стамбену подршку и очување и унапређење вредности и квалитета стамбеног фонда, који

је усклађен са општим усмерењима економског и социјалног развоја у Републици Србији;

2) зграда је 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.);

3) стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана;

4) породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;

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

6) пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

7) зграда јавне намене је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);

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

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

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

11) помоћни простор јесте простор који се налази изван стана или пословног простора и у функцији је тих посебних делова зграде (подрум или таван, шупа, тоалет и слично);

12) гаража је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова. Гаража која се састоји од више гаражних места, односно гаражних боксова, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту, односно гаражном боксу;

13) гаражно место је посебан део гараже који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила;

14) гаражни бокс је посебан део гараже који чини просторија намењена за паркирање возила;

15) паркинг место је одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде;

16) заједнички делови зграде су 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 (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне 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 и др.), 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 и др.), ако не представљају саставни део самосталног дела 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;

17) простори и објекти изван зграде који не представљају помоћни простор у смислу овог закона (платои, тротоари, базени, игралишта и остали простори и објекти са припадајућим елементима и опремом), јесу простори и објекти који се налазе на земљишту за редовну употребу, односно катастарској парцели на којој се налази и зграда и чију обавезу одржавања имају власници тих простора или објеката у складу са одредбама овог закона које се односе на заједничке делове зграде у случају да припадају свим власницима посебних делова зграде, односно у складу са одредбама овог закона власници посебних делова зграде у случају да ти простори или објекти припадају само појединим власницима зграде или лицу које нема ниједан посебан део у згради;

18) самостални делови зграде су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);

19) просторија са техничким уређајима је просторија са инсталацијама и/или опремом неопходном за пројектовано коришћење и функционисање зграде и представља заједнички део зграде, уколико посебним прописом није другачије одређено;

20) просторија трансформаторске станице је техничка просторија која служи за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице, а коришћење просторије трансформаторске станице уређује се у складу са законом којим се уређује област енергетике и прописима донетим на основу њега;

21) склониште је просторија у згради или породичној кући која је у складу са законом којим се уређује поступање у ванредним ситуацијама намењена првенствено за заштиту становништва од елементарних непогода и других несрећа и која се у мирнодопским условима може користити и за друге потребе, без могућности адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, као и коришћење у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове;

22) управљање зградом, у смислу овог закона, јесу сви организациони послови и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом, а што подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде односно њених делова у складу са њеном наменом, као и друга питања од значаја за управљање зградом;

23) одржавање зграде јесу све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде;

24) радови којима се не мењају габарит и волумен зграде су радови на текућем и инвестиционом одржавању, припајање, претварање и санација, као и адаптација и реконструкција које се врше у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

25) текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда 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;

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

27) припајање је извођење грађевинских и других радова којима се адаптацијом део заједничких делова зграде додаје посебном делу зграде и у ком се мења површина заједничких и посебних делова зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

28) претварање је извођење грађевинских радова којима се реконструкцијом део заједничких делова зграде претвара у посебан или самосталан део зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

29) санација је извођење радова на згради којима се врши поправка постојећих елемената зграде, уређаја, постројења и опреме истих, а којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

30) енергетска санација зграде јесте извођење грађевинских и других радова на постојећој згради, као и поправка или замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог или мањег капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не утиче на безбедност суседних објеката и саобраћаја, не утиче на заштиту од пожара и заштиту животне средине, али којима може да се мења спољни изглед уз потребне сагласности у циљу повећања енергетске ефикасности зграде, односно смањења потрошње свих врста енергије применом техничких мера и стандарда на постојећим елементима зграде, уређајима, постројењима и опреми;

31) радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање;

32) доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину;

33) надзиђивање је врста доградње којом се повећава спратност надземног дела објекта (или његовог дела) за најмање једну етажу, рачунајући и поткровну етажу, и којом се повећава површина посебних делова и/или формирају нови посебни и заједнички делови објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

34) регистар непокретности је 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;

35) земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод и 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;

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

37) 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;

38) програм стамбене подршке је скуп мера и активности који се реализује кроз стамбене пројекте и којим се пружа стамбена подршка корисницима стамбене подршке;

39) стамбени додатак је субвенција која је одобрена за покривање дела утврђене закупнине кориснику који не може да плати закупнину, односно непрофитну закупнину сопственим расположивим примањима, у складу са овим законом;

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

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

42) чланом породичног домаћинства, у смислу овог закона, сматрају се супружник и ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а који станују у истом стану или породичној кући;

43) самохрани родитељ, у смислу овог закона, јесте онај родитељ који се сам стара о детету у случајевима када је други родитељ преминуо или је непознат или је лишен родитељског права, односно када је други родитељ жив

и није лишен родитељског права, али не врши своја права и дужности родитеља;

44) недостајуће занимање, у смислу овог закона, јесте оно занимање које је од интереса за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе, а које се не може обезбедити онда када је оно потребно и у обиму који је потребан, као и када у оквиру тог занимања постоји недостатак потребних знања и вештина за обављање одређених послова или за обезбеђивање одговарајућег квалитета производа или услуга.

## **II. ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ**

### **1. Посебни, самостални и заједнички делови зграде**

#### **Посебни део зграде**

##### **Члан 4.**

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

Делови зграде који нису одређени као посебни или самостални делови у складу са овим законом сматрају се заједничким деловима зграде.

#### **Својина над посебним делом 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 над 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 којима се уређују планирање и изградња.

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 прописима којима се уређују планирање и изградња.

#### **Заједнички делови зграде и својина над њима**

##### **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.

Над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

### **Располагање заједничким деловима зграде**

#### **Члан 9.**

Располагање заједничким деловима зграде је пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања.

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 врши се на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова.

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

Уговором из става 3. овог члана одређују се рок за завршетак свих 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 над посебним делом зграде након завршетка одговарајућих радова.

Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року из става 5. овог члана, истеком рока уговор о уступању сматра се раскинутим, а стицалац права 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 другачије одређено.

На заједничким деловима зграде не могу се заснивати хипотека и други стварноправни терети, осим уколико се хипотека и други стварноправни терети не успостављају на згради као целини.

### **Својина над 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 или 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, структуру, 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.

## **Својина над самосталним делом зграде и деловима мреже**

### **Члан 11.**

Самосталан део зграде може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или може бити у својини лица у чијем је власништву трансформаторска станица, односно инсталација и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде.

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 инкорпориран у посебни део зграде сматра се саставним делом тог посебног дела, односно заједничким делом зграде ако је инкорпориран и служи у заједничким деловима 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 инкорпориран у посебни део зграде сматра се саставним делом тог посебног дела, односно заједничким делом зграде ако је инкорпориран и служи у заједничким деловима зграде.

Власници посебних делова зграде дужни су да обезбеде приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталација и опреме, као и склоништа која се налазе у згради (кућна и блоковска).

## **2. Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде**

### **Права власника посебних и самосталних делова зграде**

#### **Члан 12.**

Власник посебног дела зграде, осим права прописаних законом којим се уређује право својине, има право и да:

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

2) изврши поправку или друге радове на заједничким деловима зграде која је неопходна ради отклањања опасности од проузроковања штете на посебном делу који му припада ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши поправку;

3) свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других власника посебних



делова, 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 из става 1. тачка 5) овог члана води се према одредбама закона којим се уређује парнични поступак.

Уколико на самосталном делу зграде није успостављено право заједничке недељиве својине власника посебних делова зграде, лице које има право својине на самосталном делу зграде има и права прописана у ставу 1. овог члана.

## **Право пречег преноса**

### **Члан 13.**

Власник посебног дела зграде има право да му се првом понуди пренос права својине над заједничким делом зграде ради припајања, претварања, доградње, односно надзиђивања (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 зграде 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 морају се уручити препорученим писмом.

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

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

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

Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова зграде чије непокретности нису суседне са 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 зграде**

#### **Члан 14.**

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, не онемогућава и не 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 поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.

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

## **III. УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДАМА**

### **1. Организација управљања**

#### **Надлежност за вршење послова управљања**

#### **Члан 15.**

Послове управљања зградом врше:

- 1) власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;
- 2) власници посебних делова, за породичне куће;
- 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 ниједан посебан део намењен за становање.

У случају из става 1. тачка 4) овог члана, власници посебних делова оснивају правно лице у складу са одредбама закона којима се уређују оснивање и правни положај удружења, док се одредбе овог закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управника стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења.

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 16.**

Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене, односно стамбено-пословне зграде.

Стамбена заједница има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела.

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

Ако зграда има више целина са засебним улазима, власници посебних делова сваке од тих целина могу формирати стамбену заједницу улаза на коју се сходно примењују све одредбе овог закона које се односе на стамбену заједницу зграде у целини.

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 5. овог члана, сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице које за 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.

### **Правила о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници**

#### **Члан 17.**

Власници посебних делова зграде у стамбеној заједници своја права и обавезе у погледу управљања и одржавања остварују и врше у складу са овим законом.

Изузетно од става 1. овог члана, власници посебних делова зграде могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова зграде (у даљем тексту: правила власника), уколико овим законом није другачије одређено.

Правила власника доносе се једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону, као и начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, с тим што се правилима власника надлежност и потребна већина за доношење тих аката и одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом.

Поред обавезних елемената из става 3. овог члана, правила власника могу уредити и друге односе власника посебних делова у згради, као и начин управљања и одржавања зграде, поверавање појединих послова из надлежности скупштине стамбене заједнице професионалном управнику, начин употребе заједничких делова зграде и утврдити начин учешћа у трошковима одржавања и управљања зградом, кућни ред зграде, очување спољашњег изгледа зграде и сл.

Саставни део правила власника чини евиденција посебних и заједничких делова зграде.

Сваки власник посебног дела зграде може покренути иницијативу за доношење правила власника.

Увид у садржину правила власника може извршити свако заинтересовано лице.

Правила власника региструју се и објављују у Регистру стамбене заједнице у складу са овим законом.

### **Регистар стамбених заједница**

#### **Члан 18.**

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.

Надлежна општинска, односно градска управа одређује запослено лице које ће водити Регистар (у даљем тексту: Регистратор).

### **Границе овлашћења Регистратора**

#### **Члан 19.**

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

У поступку регистрације Регистратор искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података у Регистар, који су предмет регистрације и објављивања, на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у којима 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 документе;
- 4) да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима;

5) да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и таксе за услугу вођења јединствене евиденције стамбених заједница.

## **Садржина Регистра**

### **Члан 20.**

Регистар је електронска јавна база података и докумената у којој су садржани подаци о стамбеним заједницама прописани овим законом и подзаконским актима о Регистру донетим на основу овог закона (у даљем тексту: Акт о регистру).

Регистар нарочито садржи следеће податке који се региструју, односно евидентирају и објављују:

- 1) пословно име и адресу стамбене заједнице;
- 2) податке 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 за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе;
- 4) идентификационе податке о професионалном управнику и организатору професионалног управљања, и то за физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе, 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 и контакт подаци (број телефона и електронска адреса за пријем поште, односно е-адреса);
- 8) друге податке у складу са законом и актом о регистру.

Регистар садржи податке који се региструју и податке који се евидентирају.

Садржину Регистра чине и подаци које у Регистар непосредно уносе надлежни државни органи.

Садржину Регистра чине и подаци који се уносе у Регистар преузимањем у електронској форми од других регистара и/или евиденција које се, у складу са прописима, воде у земљи и иностранству. Регистар садржи и документе на основу којих је извршена регистрација или евиденција.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује начин размене докумената и података који су предмет регистрације и евиденције.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује садржину Регистра и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама из става 2. овог члана, као и начин подношења података и докумената.

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

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

информацијама од јавног значаја, док акт из става 7. овог члана не може садржати друге податке о личности осим идентификационих података из става 2. овог члана.

### **Јединствена евиденција стамбених заједница**

#### **Члан 21.**

Републички геодетски завод (у даљем тексту: Завод) води јединствену, централну, јавну, електронску базу података у којој су обједињени подаци о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција).

Размена података, докумената и поднесака између јединица локалних самоуправа и Завода обавља се електронским путем.

Руководилац организационе јединице Завода надлежне за послове информатике и комуникације је лице које је одговорно за формирање и вођење Јединствене евиденције и које се стара о јавној доступности података и докумената из Јединствене евиденције.

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.

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

### **Покретање поступка регистрације**

#### **Члан 22.**

Поступак регистрације покрене се подношењем пријаве Регистру од стране управника или другог законом овлашћеног лица, а може да се покрене и по службеној дужности.

### **Покретање поступка подношењем пријаве**

#### **Члан 23.**

Пријава се подноси у форми поднеска у коме се нарочито наводе:

- 1) означење јединице локалне самоуправе којој се пријава подноси;
- 2) предмет (прописани подаци за регистрацију и објављивање) и врста (упис, промена или брисање података и докумената) регистрације;
- 3) идентификациони подаци подносиоца пријаве (за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страног физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе);
- 4) на који начин подносилац захтева да му се достави одлука Регистратора.

Уз пријаву се прилажу прописани документи у оригиналу, овереном препису или овереној фотокопији, ако другачије није прописано, као и доказ о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге Јединствене евиденције.

Надлежна општинска, односно градска управа која води поступак регистрације дужна је да документе из става 2. овог члана прибавља по службеној дужности у складу са законом којим се уређује општи управни поступак, односно да од подносиоца пријаве може да захтева само оне податке који су неопходни за њену идентификацију и документе који потврђују чињенице о којима се не води службена евиденција.

## **Покретање поступка по службеној дужности**

### **Члан 24.**

Поступак регистрације покреће се по службеној дужности, ако је таква регистрација предвиђена овим законом.

### **Забележба**

### **Члан 25.**

Упис забележбе врши се на основу пријаве или по службеној дужности, ако Регистратор дође до сазнања о чињеницама и документима који су од значаја за стамбене односе.

### **Начин подношења пријаве**

### **Члан 26.**

Пријава у папирној форми подноси се Регистру непосредно или поштом. Када се пријава подноси поштом, као датум и време подношења пријаве узимају се датум и време пријема пријаве у Регистру.

Електронска пријава се подноси Регистру путем корисничке апликације за пријем електронске пријаве којом се обезбеђује пријем електронских докумената и доказа о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге евиденције.

Потписивање електронске пријаве и докумената, као и овера електронских докумената, врши се у складу са прописима којима се уређују електронски потпис и електронски документ.

### **Рок за подношење пријаве**

### **Члан 27.**

Подносилац пријаве је дужан да Регистру поднесе пријаву у року од 15 дана од дана настанка промене, односно података који су предмет регистрације.

### **Потврда о примљеној пријави**

### **Члан 28.**

Потврда о примљеној пријави издаје се, на захтев подносиоца пријаве, приликом непосредног подношења пријаве Регистру.

Потврда о примљеној електронској пријави доставља се на електронску адресу наведену у пријави.

Потврда о примљеној пријави нарочито садржи број под којим је пријава заведена, датум и време пријема пријаве, врсту пријаве (упис, промена или брисање података и докумената), идентификационе податке о подносиоцу пријаве из члана 23. став 1. тачка 3) овог закона, као и списак приложених докумената.

### **Измена и одустанак од пријаве**

### **Члан 29.**

Подносилац пријаве може да измени пријаву или да од ње одустане до доношења одлуке Регистратора о пријави.

Ако подносилац пријаве одустане од пријаве, Регистратор доноси решење којим се поступак обуставља.

## **Провера испуњености формалних услова и рок за одлучивање о пријави**

### **Члан 30.**

По пријему пријаве Регистратор проверава да ли су испуњени формални услови за регистрацију прописани чланом 20. став 2. овог закона за податке који се региструју и објављују и да ли су достављени прописани документи.

Подаци који су предмет објављивања не подлежу провери испуњености формалних услова, уписују се у Регистар на основу регистрационе пријаве, за њихову тачност одговара подносилац пријаве и о њиховој објави се не издаје посебан акт.

Регистратор одлучује о пријави доношењем решења о регистрацији или закључка о одбацивању пријаве у року од пет радних дана од дана пријема пријаве.

## **Решење о регистрацији**

### **Члан 31.**

Ако су испуњени формални услови за регистрацију и по извршеној контроли исправности унетих података и докумената у централном информационом систему, Регистратор доноси решење о регистрацији.

Против решења из става 1. овог члана подносилац пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од десет дана од дана достављања, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страници Регистра.

Жалба не одлаже извршење решења.

## **Одбацивање пријаве, право жалбе и право на подношење усаглашене пријаве**

### **Члан 32.**

Ако нису испуњени формални услови за даље поступање по пријави, Регистратор одбацује пријаву закључком, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, објављује га кроз централни информациони систем и писани отправак доставља подносиоцу пријаве на начин одређен у регистрационој пријави.

Регистратор ће пријаву одбацивати закључком и када није месно надлежан за поступање по пријави, када подаци наведени у пријави нису предмет регистрације и када је податак или документ који је предмет пријаве већ регистрован.

Против закључка из ст. 1. и 2. овог члана подносилац пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу надлежног органа јединице локалне самоуправе у року од десет дана од дана достављања, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања.

Ако подносилац пријаве у року од десет дана од пријема закључка из ст. 1. и 2. овог члана, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања, поднесе усаглашену пријаву и документе и отклони све утврђене недостатке, не плаћа поново административну таксу и накнаду.

Подносилац пријаве може само једном искористити право на подношење усаглашене пријаве без обавезе поновног плаћања административне таксе и накнаде из става 4. овог члана.



## **Пропуштање рока за одлучивање о пријави**

### **Члан 33.**

Ако Регистратор не одлучи о пријави у року из члана 30. став 3. овог закона, сматраће се да је пријава усвојена, о чему доноси решење и тражену регистрацију, без одлагања, спроводи у Регистар, изузев у случајевима када нису испуњени услови прописани чланом 32. став 2. овог закона.

### **Брисање регистрованог податка или документа по службеној дужности**

#### **Члан 34.**

Када утврди да је регистрован податак, а да у моменту регистрације нису били испуњени услови за његову регистрацију, Регистратор ће укинути своју одлуку и брисати податак најкасније у року од шест месеци од наредног дана од дана објављивања регистрованог податка.

Решење о брисању регистрованог податка или документа доставља се стамбеној заједници чији је податак брисан.

Истовремено са брисањем регистрованог податка успоставља се претходно регистровано стање.

Подносилац пријаве по основу које је извршена регистрација податка или документа који је брисан у складу са одредбама овог члана има право на жалбу у складу са чланом 32. став 3. овог закона.

### **Повраћај у пређашње стање**

#### **Члан 35.**

У поступку регистрације није дозвољен повраћај у пређашње стање.

### **Објављивање и дејство регистрације**

#### **Члан 36.**

Пре коначног одобравања регистрације и објаве података и докумената, у Јединственој евиденцији се кроз централни информациони систем врши контрола исправности начина унетих података и докумената.

Ако се утврди да подаци и документи који су прописани као предмет регистрације и евиденције нису унети у Регистар или нису унети у Регистар на прописан начин, централни информациони систем неће прихватити одобравање регистрације и о томе ће обавестити Регистратора.

Регистратор има обавезу да без одлагања отклони утврђене недостатке и унесе, односно правилно унесе, податке и документе кроз регистарску апликацију у централни информациони систем.

По извршеној контроли исправности начина унетих података и докумената у централном информационом систему, регистровани подаци и документи о стамбеној заједници се јавно објављују у јединственој евиденцији стамбених заједница.

Регистрација производи правно дејство према трећим лицима наредног дана од дана објављивања.

Трећа лица која се у правном промету поуздају у податке из регистра не носе штетне правне последице због нетачних података у Регистру.

## **Исправка грешке**

### **Члан 37.**

Ако је приликом регистрације начињена грешка у писању, рачунању или друга очигледна грешка, Регистратор ће у року од пет дана од дана сазнања за грешку или од дана подношења захтева за исправку извршити исправку грешке у Регистру и о томе донети закључак.

Ако Регистратор, одлучујући о захтеву за исправку грешке, утврди да грешка није начињена, доноси решење којим се захтев одбија као неоснован.

## **Достављање писаног отправака одлуке Регистратора**

### **Члан 38.**

Достављање писаног отправака одлуке Регистратора врши се на начин одређен регистрационом пријавом, и то:

- 1) поштанском пошиљком, на адресу подносиоца пријаве;
- 2) поштанском пошиљком, на адресу седишта стамбене заједнице;
- 3) слањем на регистровану адресу за пријем електронске поште у складу са прописима којима се уређује електронско пословање;
- 4) преузимањем у седишту Регистра.

Ако је поднета електронска пријава, отправак одлуке Регистратора у електронској форми доставља се на регистровану адресу за пријем електронске поште или на адресу за пријем електронске поште која је означена у пријави.

Достављање писаног отправака одлуке Регистратора сматра се извршеним даном слања на адресу из става 1. тач. 1), 2) и 3) овог члана.

## **Сходна примена закона**

### **Члан 39.**

На питања која се односе на поступак регистрације и евидентирања, а која овим законом нису посебно уређена, примењује се закон којим се уређује општи управни поступак.

## **Органи стамбене заједнице и њихово формирање**

### **Члан 40.**

Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

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

Стамбена заједница у року од 60 дана од дана стицања својства правног лица мора одржати прву седницу скупштине 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.

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 региструју и објављују у Регистру стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене.

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

### **Скупштина стамбене заједнице**

#### **Члан 41.**

Чланови скупштине стамбене заједнице су сви 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 42. став 1. тач. 2), 4), 12) и 17) 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 закупцу и обавештење да ли ће купац уместо власника посебног дела учествовати у раду скупштине, односно управљању, као и трошковима одржавања и управљања зградом.

Изузетно од става 4. овог члана купац на неодређено време стана у јавној својини има право да учествује у раду скупштине, односно управљању и обавезан је да сноси трошкове одржавања и управљања зградом.

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

Седница 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 42.**

Скупштина стамбене заједнице:

- 1) бира и разрешава управника;
- 2) доноси одлуку о поверавању послова управљања зградом, односно избору професионалног управника;
- 3) доноси правила власника у складу са чланом 17. став 2. овог закона;
- 4) доноси одлуку о узимању кредита;
- 5) одређује висину 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;
- 6) доноси програм одржавања заједничких делова зграде;

7) доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;

8) доноси одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде;

9) доноси одлуку о одржавању земљишта за редовну употребу зграде;

10) доноси одлуку о физичко-техничком обезбеђењу зграде и ствари на земљишту које служи за редовну употребу зграде;

11) доноси одлуку о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;

12) доноси одлуку о располагању заједничким деловима зграде;

доноси одлуку о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;

13) доноси одлуку о унапређењу заједничких делова зграде;

14) доноси одлуку о осигурању из члана 48. овог закона;

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

16) усваја извештај 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;

17) доноси одлуку о висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде;

18) одлучује и о другим питањима од значаја за стамбену заједницу.

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.

### **Право гласа у скупштини стамбене заједнице**

#### **Члан 43.**

Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице.

У случају да је једно лице истовремено власник више посебних делова зграде, то лице има онолико гласова у скупштини стамбене заједнице колико има посебних делова у власништву.

Изузетно од става 2. овог члана, власник гараже, гаражног места или гаражног бокса нема посебан глас по основу права својине на том посебном делу осим у случају да је то једини посебни део које једно лице поседује, у ком случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место, односно гаражни бокс.

Уколико је власник посебног дела 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 на коју је уредно позван, а да при томе није обавестио управника, односно стамбену заједницу о разлозима свог неодазивања.

Сматра се да је власник посебног дела уредно позван истицањем обавештења о дану, часу и месту одржавања седнице скупштине на видљивом

месту у простору који је заједнички део зграде и који је у свакодневној употреби власника посебних делова (улаз, ходник и сл.).

Обавештење о одржавању седнице скупштине мора се истаћи најмање три дана пре дана одржавања скупштине, осим у хитним случајевима у којима се обавештење може истаћи и на дан одржавања скупштине.

### **Рад и одлучивање скупштине**

#### **Члан 44.**

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 и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине  $2/3$  укупног броја гласова.

У случају да су власници посебних делова донели правила власника у складу са чланом 17. став 3. овог закона, већина гласова потребна за доношење одлука из ст. 1. и 2. овог члана утврђује се тим актом.

Власник посебног дела може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунавања кворума сматра 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 уделу у сусвојини.

Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објеката представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси већином из става 2. 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.

### **Кворум**

#### **Члан 45.**

Кворум за одржавање и рад седнице скупштине чини обична већина од укупног броја гласова чланова који имају право гласа по одређеном питању, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.

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

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

## **Записник**

### **Члан 46.**

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 могу утврдити.

## **Одговорност стамбене заједнице**

### **Члан 47.**

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 када 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, односно самосталних делова.

Стамбена заједница, односно власници посебних и самосталних 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, односно самосталног 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 и самосталног дела одговарају солидарно.

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

### **Уговор о осигурању**

#### **Члан 48.**

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 49.**

Стамбена заједница има управника.

Управника бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице.

Мандат управника траје четири године, ако одлуком о избору није одређено краће време, а по истеку времена на које је изабран може бити поново биран. По истеку мандата управника, ако није изабран нови управник, он је дужан да врши ову функцију још 30 дана од дана истека мандата.

Мандат управника престаје и оставком и разрешењем.

Управник се разрешава на начин предвиђен за избор управника.

Ако скупштина стамбене заједнице не изабере новог управника у року од 30 дана од дана када је стамбена заједница остала без управника, из било ког разлога, сваки власник посебног дела има право да захтева покретање поступка пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног 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 50.**

Управник:

- 1) заступа и представља стамбену заједницу;
- 2) подноси пријаву за упис стамбене заједнице у Регистар стамбених заједница;
- 3) подноси пријаву за регистрацију правила власника у складу са чланом 17. став 8. овог закона;
- 4) истиче решење о регистрацији стамбене заједнице на видно место у стамбеној згради;
- 5) врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и врши њихово означавање;
- 6) 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);

7) извршава одлуке стамбене заједнице;

8) на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна;

9) предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији;

10) организује радове хитних интервенција;

11) организује извођење радова на заједничким деловима зграде и земљишту за редовну употребу зграде у складу са усвојеним програмом одржавања 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 укупних прихода и расхода стамбене заједнице, 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 51.**

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 које је уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.

### **СТИЦАЊЕ И ПРЕСТАНАК ОВЛАШЋЕЊА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА**

#### **Члан 52.**

Физичко лице стиче квалификацију 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.

Привредна комора Србије издаје и одузима лиценцу за професионалног управника у складу са овим законом.



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

Регистар садржи личне податке о професионалном управнику: име презиме и ЈМБГ, као и податке о лиценци професионалног управника.

Програм испита 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 5. 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 53.**

Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде.

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

- 1) стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 2) прима пријаве кварова или других проблема (непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради) сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа;
- 3) на основу примљене пријаве из тачке 2) овог става обавештава надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера од надлежног органа;
- 4) 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);
- 5) обезбеђује извршење радова на хитним интервенцијама;
- 6) предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде од лица која се баве одржавањем заједничких делова зграде и земљишта.

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

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

односно самосталног дела уколико због пропуста у раду професионалног управника претрпе штету на свом посебном, односно самосталном делу.

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

У случају принудне управе, професионални управник има право на накнаду чија је висина одређена одлуком јединице локалне самоуправе из члана 64. став 3. овог закона.

У случају спречености за рад или одсуства, професионални управник може у складу са законом издати другом лицу пуномоћје за предузимање хитних и неодложних послова.

### **Регистар професионалних управника**

#### **Члан 54.**

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) по претходно утврђеној испуњености услова, издаје и одузима лиценцу 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 ст. 1. и 2. овог члана ближе се уређује општим актом Привредне коморе Србије.

### **Поверавање управљања професионалном управнику**

#### **Члан 55.**

Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику:

- 1) одлуком стамбене заједнице или
- 2) одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају принудне управе предвиђене чланом 57. овог закона.

### **Поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице или правилима власника**

#### **Члан 56.**

Скупштина стамбене заједнице може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника.

Одлука о поверавању послова професионалном управнику може се донети и доношењем правила власника.

Одлука из става 1. овог члана доноси се у складу са чланом 44. став 1. 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 57.**

Принудна управа уводи се поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да:

- 1) пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са чланом 40. став 4. овог закона;
- 2) по истеку или престанку мандата из било ког разлога није изабран нови управник у складу са чланом 49. 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 надлежна општинска, односно градска управа, која у складу са законом којим се уређује општи управни поступак, решењем именује професионалног управника са листе која се води у регистру професионалних управника.

Против решења из става 3. овог члана може се изјавити жалба општинском, односно градском већу надлежне јединице локалне самоуправе у року од осам дана од дана достављања, уколико жалба не одлаже извршење решења.

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

## **IV. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА**

### **Одржавање зграде и унапређење својстава зграде**

#### **Члан 58.**

Активности на одржавању зграде врше се кроз:

- 1) хитне интервенције,

- 2) текуће одржавање и
- 3) инвестиционо одржавање.

Министар надлежан за послове становања ближе одређује врсту, обим и динамику активности из става 1. овог члана, као и начин сачињавања програма одржавања зграде.

Унапређење својстава зграде или дела зграде јесу активности којима се побољшавају енергетска или друга својства зграде доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација.

### **Хитне интервенције**

#### **Члан 59.**

Хитне интервенције су активности које 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 зграде, дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде, о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеној згради, 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, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да 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.

### **Обавеза одржавања зграде**

#### **Члан 60.**

Обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете имају сва лица из члана 15. овог закона.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог 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.

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

Уколико лица из ст. 2. и 3. овог члана не организују одржавање у складу са овим законом, надлежни орган јединице локалне самоуправе повериће посао одржавања зграде организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса.

Лица из члана 15. овог закона дужна су да испуне мере прописане законом којим се уређује област заштите од пожара и област запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, у смислу држања запаљивих и горивих

течности и запаљивих гасова и испуњења минималних превентивних мера које се односе на евакуацију људи и текуће одржавање уређаја за откривање и јављање пожара и уређаја за гашење пожара.

Текуће и инвестиционо одржавање изводи се у складу са програмом одржавања.

За штету која проистекне због пропуштања обавезе одржавања из става 1. овог члана одговара лице из члана 15. овог закона које је било дужно да организује извођење одговарајуће врсте радова.

### **Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса**

#### **Члан 61.**

У случају када лица из члана 15. овог закона не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе.

У циљу спречавања настанка штетних последица из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму лица из члана 15. овог закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.

Јединица локалне самоуправе може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољног изгледа (забрана постављања клима-уређаја на видљивом делу зграде и сл.), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази.

У случају из ст. 1. и 2. овог члана, јединица локалне самоуправе има право регреса према лицу које је било дужно да те активности само предузме.

Јединица локалне самоуправе може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде из става 2. овог члана, у ком случају јединица локалне самоуправе обезбеђује средства у буџету за учешће у пројектима финансирања ових активности и доноси одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествује у финансирању ових активности.

Средства за финансирање радова из ст. 1. и 2. овог члана обезбеђују се у буџету јединице локалне самоуправе.

Ради остваривања јавног интереса у складу са чланом 2. овог закона, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

У циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својстава зграде, јединица локалне самоуправе нарочито је дужна да најмање једном недељно обезбеди лицима из члана 15. овог закона саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде.

Министар надлежан за послове становања прописује критеријуме за утврђивање минималног износа које одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова из става 8. овог члана.

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

**Члан 62.**

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

**Обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде**

**Члан 63.**

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 својстава зграде.

Лица из члана 15. овог закона могу одлучити да и за текуће одржавање примене критеријуме за инвестиционо одржавање, као и да за инвестиционо одржавање примене критеријуме за текуће одржавање, уколико се са тим сагласе 2/3 од укупног броја власника посебних делова.

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.

Начин учешћа у трошковима одржавања из ст. 2. и 3. овог члана може се утврдити и на основу правила власника из члана 17. овог закона.

**Висина и начин утврђивања трошкова управљања и одржавања зграде**

**Члан 64.**

Одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, која се доноси у складу са чланом 44. став 1, односно чланом 44. став 3. 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 зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

Одлука стамбене заједнице из става 1. 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. 1. и 3. овог члана, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе.

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.

### **Начин плаћања трошкова управљања и одржавања зграде**

#### **Члан 65.**

Власник посебног дела зграде износ утврђен у складу са чланом 64. овог закона уплаћује на текући рачун стамбене заједнице најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, осим уколико уговором закљученим са лицем које управља и/или одржава зграду није одређено да се наплата трошкова управљања и/или одржавања зграде врши уплатом на текући рачун тог лица или преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, у случају да је јединица локалне самоуправе успоставила такав систем.

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.

Уколико лице које у складу са овим законом пружа услуге одржавања и/или управљања зградом, а не врши наплату својих трошкова преко система обједињене наплате, то лице дужно је да сваком власнику посебног дела зграде достави фактуру (рачун) за износ утврђен одлуком о прихватању трошкова одржавања и уговором којим му је стамбена заједница поверила послове одржавања и/или управљања зградом.

Трошкови хитних интервенција финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава.

### **Извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде**

#### **Члан 66.**

Поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и унапређења својстава зграде или дела зграде 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.

У случају енергетске санације зграде финансирање активности је могуће вршити и путем уговарања енергетских учинака са предузећима или предузетником регистрованим за пружање енергетских услуга (ESCO) у складу са законом којим се уређује област ефикасног коришћења енергије.

## **Право регреса стамбене заједнице**

### **Члан 67.**

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

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

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

### **Обавеза управника поводом права на регрес**

### **Члан 68.**

Управник, односно професионални управник дужан је да предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, 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 лица одговорног за насталу штету.

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

### **Одговорност због неиспуњења обавезе одржавања**

### **Члан 69.**

Власник посебног дела зграде одговара за штету која потиче од његовог посебног дела ако не поступи у складу са чланом 60. овог закона, без обзира на кривицу.

Власник самосталног дела зграде одговара за штету која потиче од њиховог самосталног дела ако не поступи у складу са чланом 60. 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 надокнади 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 зграде ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања.



## **V. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА И ИСЕЉЕЊЕ**

### **1. Опште одредбе о основама за коришћења стана**

#### **Члан 70.**

Стан се користи по основу права својине и права закупа.

Уговор о закупу стана закључује се у писаној форми између власника стана, односно носиоца права јавне својине или корисника ствари у јавној својини као закуподавца и лица коме се стан даје у закуп као закупца, о чему закуподавац, у складу са чланом 41. став 4. овог закона, обавештава управника стамбене заједнице, а примерак уговора у року од 30 дана од дана закључења закуподавац доставља надлежној локалној пореској администрацији.

Уговор о закупу стана нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) податке о стану који је предмет закупа (адреса и број стана, структура и површина стана, уређаји и опрема којима је стан опремљен и друге битне карактеристике стана);
- 3) време трајања закупа;
- 4) износ, начин и рокове плаћања закупнине;
- 5) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању стана и начину плаћања трошкова за управљање и одржавање зграде у којој се стан налази, у складу са овим законом;
- 6) услове за отказ уговора;
- 7) одредбе о коришћењу других просторија које се не сматрају станом а дате су на коришћење заједно са станом (гаража и сл.).

Права и обавезе закупца и закуподавца, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим законом, уређују се у складу са законом којим се уређују облигациони односи, с тим што отказни рок предвиђен тим уговором не може бити краћи од 90 дана.

#### **Коришћење стана за службене потребе**

#### **Члан 71.**

Стан у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, чије је коришћење везано за вршење одређене службене дужности или функције (у даљем тексту: стан за службене потребе), а који је за те намене одредио извршни, односно управни орган власника односно корисника непокретности у јавној својини, користи се на основу одлуке о додели стана за службене потребе на привремено коришћење лицу које врши службену дужност или функцију изван места свог пребивалишта.

Стан за службене потребе не може се отуђити из јавне својине.

Стан за службене потребе се даје на коришћење на основу писаног захтева и решења о избору, постављењу и распоређивању на одређену службену дужност или функцију.

Одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе доноси стамбена комисија Владе, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно други надлежни орган за управљање имовином Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе уколико није образована стамбена комисија.

Ако је више запослених, изабраних или постављених лица поднело захтеве за давање на коришћење стана за службене потребе, у том случају решавање захтева се врши по основу првенства у подношењу тог захтева.

### **Трошкови коришћења стана за службене потребе**

#### **Члан 72.**

Запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе сноси трошкове коришћења стана као што су: потрошња воде, струје, грејања и други трошкови изазвани коришћењем стана, као и трошкови текућег одржавања, док остале трошкове управљања и одржавања зграде сноси власник стана за службене потребе.

Запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе учествује у раду скупштине стамбене заједнице сходном применом члана 41. ст. 2. и 3. овог закона.

### **Уговор о коришћењу стана за службене потребе**

#### **Члан 73.**

На основу одлуке о давању на коришћење стана за службене потребе закључује се уговор о коришћењу стана.

Уговор из става 1. овог члана, који потписују председник стамбене комисије и запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, поред података из члана 70. став 2. овог закона садржи и број и датум одлуке о давању стана на коришћење.

У случају наступања услова за раскид, односно престанка уговора, отказни рок предвиђен тим уговором у коме је запослено лице дужно да се исели и стан преда даваоцу стана не може бити дужи од 30 дана.

### **Престанак уговора о коришћењу стана за службене потребе**

#### **Члан 74.**

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи даном престанка вршења службене дужности, односно функције за чије вршење је везано коришћење стана за службене потребе, у ком случају је корисник стана за службене потребе дужан да се исели из стана.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи и ако корисник стана за службене потребе или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у складу са овим законом у месту где врши службену дужност, односно функцију, осим ако је коришћење стана за службене потребе везано непосредно за објекат и захтева његово стално присуство у вршењу службене дужности.

### **Обавезе корисника стана за службене потребе приликом исељења**

#### **Члан 75.**

При исељењу, корисник стана за службене потребе дужан је да преда стан стамбеној комисији у стању у коме је примљен, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана и ствари.

Уговорне стране су дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

## **Кућни ред**

### **Члан 76.**

Јединица локалне самоуправе прописује општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији.

Одлуком о општим правилима кућног реда из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе нарочито одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда из става 1. овог члана.

## **Бесправно усељење**

### **Члан 77.**

Ако се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа, 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 и на њега се не односе одредбе о поступку исељења и пресељења из чл. 78-87. овог закона.

Против решења о исељењу лица које се уселило у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа може се изјавити жалба општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања.

На сва друга питања која нису регулисана овим законом у вези с поступком за исељење из става 1. овог члана примењују се одредбе закона којима се уређује општи управни поступак.

## **2. Исељење и пресељење**

### **Разлози исељења**

### **Члан 78.**

Исељење лица из објекта који је изграђен супротно закону којим се уређују планирање простора и изградња објеката и који се налази на земљишту у својини другог физичког или правног лица (у даљем тексту: исељење) спроводи се када је то неопходно и оправдано ради остварења јавног интереса, а првенствено ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине, 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.

Исељење се спроводи нарочито у случајевима када се:

- 1) ради о земљишту које је неповољно за градњу (клизишта, трајно загађена земљишта, мочварно тле и сл.);
- 2) врши у склопу припрема за спровођење инвестиционог пројекта и уколико је претходно доказано да не постоји алтернатива за пресељење;

3) насеље налази у првом степену заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра;

4) насеље налази у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене.

Исељење представља измештање лица, односно лица и ствари из настањеног објекта, односно насеља или дела насеља у којима се налазе објекти изграђени супротно закону којим се уређују планирање простора и изградња објеката, а у случајевима предвиђеним ст. 1. и 2. овог члана.

Исељење из ст. 1. и 2. овог члана врши се само у случају када објекте, односно насеље или део насеља није могуће задржати на постојећој локацији.

Поступак исељења из ст. 1. и 2. овог члана не утиче на поступак озакоњења незаконито изграђених објеката, у складу са одредбама закона којим је уређено озакоњење објеката.

### **Пресељење у одговарајући смештај**

#### **Члан 79.**

Уколико је неопходно извршити исељење у случајевима из члана 78. ст. 1. и 2. овог закона и уколико то лице са члановима свог 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 пресељење у одговарајући смештај (у даљем тексту: пресељење) које обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији то лице има пребивалиште и који је донео решење о исељењу.

Уколико лице које се исељава и испуњава услове за пресељење у одговарајући смештај нема пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која је донела решење о исељењу, одговарајући смештај из става 1. овог члана обезбеђује јединица локалне самоуправе на чијој територији то лице има последње пријављено пребивалиште, односно на чијој територији се налази установа или центар за социјални рад уколико лице на тој адреси има пријављено пребивалиште, а по обавештењу јединице локалне самоуправе која је донела решење о исељењу.

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

1) одговарајућу локацију, у смислу приступа основној комуналној инфраструктури, незагађености земљишта, могућностима остваривања прихода и доступности јавних услуга, а нарочито у погледу образовања, здравствене и социјалне заштите;

2) ценовну доступност становања, у смислу смањења учешћа у трошковима становања у зависности од висине примања домаћинства, у складу са одредбама овог закона о стамбеној подршци, лицима која не могу да плаћају трошкове становања;

3) одговарајуће просторне услове стана, у смислу да корисна стамбена површина стана по члану породичног домаћинства не може бити мања од 8 m<sup>2</sup>;

4) одговарајуће услове опремљености основним електричним, водоводним и санитарним инсталацијама;

5) задовољавајуће услове са становишта сигурности и безбедности, у смислу физичке безбедности, као и заштите од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;

6) физичку приступачност објекта у складу са прописом који уређује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

7) уважавање културне прикладности становања лица које се пресељава.

Лице из става 1. овог члана само једном има право на пресељење у одговарајући смештај.

Права и обавезе лица из става 1. овог члана које се односе на начин коришћења додељеног одговарајућег смештаја уређују се уговором који нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) број и датум решења о пресељењу;
- 3) податке о одговарајућем смештају (адреса, структура и површина смештаја, уређаји и опрема којима је смештај опремљен и друге битне карактеристике смештаја);
- 4) податке о лицима која користе смештај;
- 5) обавезу плаћања трошкова насталих коришћењем смештаја, односно удео учешћа у плаћању ових трошкова;
- 6) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању смештаја, у складу са овим законом;
- 7) одредбе о коришћењу других просторија које су дате на коришћење заједно са смештајем;
- 8) рок у коме је пресељено лице дужно да се исели и смештај преда даваоцу смештаја у случају наступања услова за раскид, односно престанак уговора.

Уговор се закључује са оба супружника, односно оба партнера у ванбрачној заједници, када је то могуће.

Лице које не извршава своје обавезе утврђене у уговору из става 5. овог члана губи право на коришћење одговарајућег смештаја.

Министар надлежан за становање ближе прописује услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај, а у складу са ставом 2. тач. 3), 4) и 5) овог члана.

### **3. Поступак исељења и пресељења**

#### **Обавезе субјеката приликом спровођења поступка исељења и пресељења**

##### **Члан 80.**

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

- 1) законитости, што значи да одлучују и поступају на основу закона и других општих аката, као и општеприхваћених правила међународног права и потврђених међународних уговора;
- 2) сразмерности, која значи коришћење мера које су за лица погођена исељењем и пресељењем најповољнија, ако се њима постижу сврха и циљ закона;

3) заштите достојанства, што значи да поштују и штите достојанство лица која су погођена исељењем и пресељењем;

4) заштите посебно угрожених лица, што значи да приликом спровођења поступака штите права посебно угрожених лица, нарочито жена, деце, самохраних родитеља, породица са троје и више деце, жртве породичног насиља, лица преко 65 година старости и особа са инвалидитетом;

5) међусобне сарадње, што 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.

### **Поступак доношења одлуке о неопходности исељења**

#### **Члан 81.**

У поступку доношења новог, односно измене и допуне важећег планског документа (у даљем тексту: доношење плана), као и у случају спровођења одговарајућег планског документа кроз програм за уређивање земљишта (у даљем тексту: спровођење плана), министарство надлежно за послове урбанизма, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе припрема нацрт одлуке о неопходности исељења са планом пресељења и утврђује обухват насеља, односно дела насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење из разлога прописаних у члану 78. ст. 1. и 2. овог закона.

Надлежни орган из става 1. овог члана у току поступка припреме нацрта одлуке о неопходности исељења са планом пресељења то чини уз консултовање и сарадњу са лицима која су погођена пресељавањем и организацијама за заштиту људских права, а закључци са обављених консултација јесу обавезан део нацрта одлуке о неопходности исељења са планом пресељења.

Надлежни орган из става 1. овог члана у поступку израде и доношења планског документа организује рани јавни увид и јавни увид и у нацрт одлуке из става 1. овог члана ради упознавања јавности (правних и физичких лица) са планским решењем, односно обухватом насеља или дела насеља из којег је потребно извршити исељење, као и разлозима и могућим начинима исељења.

Надлежни орган евидентира све примедбе и сугестије правних и физичких лица које су дате током раног јавног увида и јавног увида, а евидентиране примедбе и сугестије могу утицати на одлуку о неопходности исељења.

Рани јавни увид и јавни увид из ст. 3. и 4. овог члана обављају се сходно одредбама закона којим се уређује планирање и изградња објеката.

Након обављеног јавног увида, надлежни орган сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду са свим примедбама и одлукама по свакој примедби.

Лица која живе у насељу, односно делу насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење, морају бити правовремено и на одговарајући начин обавештена о одржавању раног јавног увида и јавног објављивањем обавештења на званичној интернет презентацији јединице локалне самоуправе, постављањем штампаног обавештења на табли надлежног органа, објављивањем у месним јавним гласилима, уколико постоје, како би могла да учествују у процесу одлучивања ради заштите и остваривања својих права.

У поступку раног јавног увида и јавног увида обавезно учествују и представници органа социјалне заштите ради пружања подршке лицима која могу бити погођена исељењем.

### **Одлука о неопходности исељења и план пресељења**

#### **Члан 82.**

Влада, односно скупштина јединице локалне самоуправе, по обављеној процедури раног јавног увида и јавног увида у складу са чланом 81. овог закона доноси одлуку о неопходности исељења заједно са актом о доношењу планског документа, а у случају спровођења планског документа, заједно са програмом за уређивање земљишта.

Саставни део одлуке о исељењу је план пресељења.

План пресељења је акт надлежног органа који се сачињава у поступку доношења одлуке о неопходности исељења, а којим се одређују услови под којима се врши пресељење лица, односно домаћинстава или заједнице из настањеног објекта и/или са земљишта на којем се настањени објекат налази.

Одлука из става 1. овог члана објављује се у службеном гласилу јединице локалне самоуправе чиме се омогућава упознавање јавности са разлозима и неопходношћу исељења и пресељења.

### **Садржина одлуке о неопходности исељења са планом пресељења**

#### **Члан 83.**

Одлука о неопходности исељења нарочито садржи:

- 1) назив планског документа у чијем обухвату се налази насеље, односно део насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење;
- 2) разлоге исељења;
- 3) графички приказ, који обухвата насеље или део насеља из којег је потребно извршити исељење, са описом граница и пописом парцела;
- 4) укупан број лица обухваћених планом исељења;
- 5) укупан број домаћинстава класификован према броју чланова домаћинстава која се исељавају и адресе тих домаћинстава, уколико постоје;
- 6) динамику и рокове за исељење.

План пресељења нарочито садржи:

- 1) укупан број лица обухваћених планом пресељења;
- 2) идентификационе податке лица обухваћених планом пресељења (име и презиме и ЈМБГ);
- 3) укупан број домаћинстава класификован према броју чланова домаћинстава која се пресељавају;
- 4) место и начин стамбеног збрињавања у поступку пресељења;
- 5) динамику и рокове за пресељење.

### **Решење о исељењу**

#### **Члан 84.**

Надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење о исељењу на основу одлуке из члана 82. став 1. овог закона.

У поступку 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.

Решење из става 1. овог члана надлежни орган јединице локалне самоуправе дужан је да достави свим лицима која буду идентификована у поступку доношења одлуке о исељењу.

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

У току поступка исељења лицима погођеним исељењем на располагању су и сви други правни лекови у складу са одредбама закона којим се уређује општи управни поступак.

### **Начин извршења решења о исељењу**

#### **Члан 85.**

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 86.**

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 (хитне помоћи, ватрогасне службе, службе социјалне заштите, службе за преношење животиња) 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 и мере социјалног укључивања након спроведеног пресељења**

### **Члан 87.**

У сврху праћења исељења и пресељења, јединица локалне самоуправе води евиденцију о начину и условима под којима су спроведени ови поступци, а чији су саставни део и идентификациони подаци о лицима обухваћеним поступком исељења и пресељења (име и презиме, ЈМБГ и адресу пребивалишта, односно боравишта).

Јединица локалне самоуправе на чијој територији се спроводи поступак пресељења, као и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу овог поступка, дужни су да самостално или у сарадњи са другим надлежним органима и субјектима лицима која су погођена поступком пресељења обезбеде:

- 1) задовољење основних животних потреба, а најдуже до месец дана по пресељењу (основне животне намирнице и пијаћу воду);
- 2) адекватан приступ здравственој и социјалној заштити;
- 3) приступ изворима прихода и потенцијалним местима запослења или радног ангажовања;
- 4) приступ инклузивном систему образовања и васпитања.

Поступак пресељења не сме да доведе до раздвајања чланова породице или заједничког домаћинства осим уколико то није учињено на њихов захтев.

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

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у Регистру остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја, док акт из става 4. овог члана не може садржати друге податке о личности осим идентификационих података из става 1. овог члана.

## **VI. СТАМБЕНА ПОДРШКА**

### **1. Појам стамбене подршке и основни принципи**

#### **Члан 88.**

Стамбена подршка је сваки облик помоћи 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 кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

- 1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;
- 2) правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији;

3) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;

4) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;

5) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;

6) транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;

7) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и др, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

## **2. Корисници и услови остваривања стамбене подршке**

### **Корисници стамбене подршке**

#### **Члан 89.**

Лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу овог закона и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство, може бити корисник стамбене подршке.

Лице без стана је лице које нема у својини стан, односно породичну кућу на територији Републике Србије.

Лице без одговарајућег стана је лице које има у својини једино стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

1) бескућник;

2) привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

3) жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

4) лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;

5) лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;

6) лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;

7) лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

У поступку утврђивања да ли је лице без стана, поред доказних средстава предвиђених законом којим се уређује општи управни поступак, доставља се и изјава да подносилац захтева за стамбену подршку као и чланови његовог домаћинства немају у својини стан на територији Републике Србије, која се даје под кривичном и материјалном одговорношћу и на којој се потпис подносиоца захтева оверава у складу са законом којим се врши овера потписа.

### **Одговарајући стан**

#### **Члан 90.**

Одговарајући стан у смислу овог закона је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Према критеријуму просторних услова, у смислу става 1. овог члана, у зависности од броја чланова породичног домаћинства одговарајући стан је:

1) за једночлано домаћинство – гарсоњера или једноособан стан, нето корисне стамбене површине од 22 m<sup>2</sup> до 30 m<sup>2</sup>;

2) за двочлано домаћинство – једноособан, једноипособан или двособан стан, нето корисне стамбене површине од 30 m<sup>2</sup> до 48 m<sup>2</sup>;

3) за трочлано домаћинство – једноипособан, двособан или двоипособан стан, нето корисне стамбене површине од 40 m<sup>2</sup> до 56 m<sup>2</sup>;

4) за четворчлано домаћинство – двособан, двоипособан или трособан стан, нето корисне стамбене површине од 50 m<sup>2</sup> до 64 m<sup>2</sup>;

5) за петочлано домаћинство – двоипособан, трособан или троипособан стан, нето корисне стамбене површине од 56 m<sup>2</sup> до 77 m<sup>2</sup>;

6) за шесточлано и веће домаћинство – трособан, троипособан или четворособан стан, нето корисне стамбене површине од 64 m<sup>2</sup> до 86 m<sup>2</sup>.

Према критеријуму опремљености стана основним инсталацијама, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је опремљен основним водоводним, електричним и санитарним инсталацијама, а којима се обезбеђује снабдевање водом за пиће, електричном енергијом и одвођење отпадних вода.

Према критеријуму конструктивне сигурности и безбедности, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који не представља опасност за живот и здравље људи, односно није склон паду и нису му угрожени конструктивни елементи у смислу закона којим се уређује изградња објеката.

Према критеријуму заштите од спољашњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је заштићен од утицаја хладноће, кише, ветра и других неповољних климатских утицаја, као и који је снабдевен дотоком природне светлости и заштићен од влаге.

Да би лице остварило право на стамбену подршку у односу на критеријум просторних услова стана, једини стан који има у својини, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, мора бити мање површине од минимума површина наведених у ставу 2. овог члана.

Стамбена подршка у смислу обезбеђења одговарајућег стана према критеријуму просторних услова стана може се дати највише до максимума површина наведених у ставу 2. овог члана.

### **Границе прихода као услов за остваривање права на стамбену подршку**

#### **Члан 91.**

У зависности од врсте стамбене подршке, право на решавање стамбене потребе има једночлано домаћинство чији максималан приход не прелази износ од:

- 1) 0,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања и помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
- 2) 1,2 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп или доделу стана или породичне куће;
- 3) 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;
- 4) 0,7 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе ради унапређења енергетских својстава стана.

Максималан приход за вишечлана домаћинства, као услов за остваривање права из става 1. овог члана, обрачунава се множењем максималног прихода једночланог домаћинства за одговарајућу врсту стамбене подршке из става 1. овог члана са коефицијентом (К) који се израчунава по формули  $K=1+O \times 0,7 + D \times 0,5$ , где је 1 – лице које остварује право на стамбену подршку, О – број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа:  $K=1,0$ ; 1 одрасла и 1 дете:  $K=1,5$ ; 2 одрасле особе:  $K=1,7$ ; 2 одрасле особе 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 зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, уговора о делу, пензија, инвалиднина;
- 2) приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
- 3) приход по основу обављања регистроване предузетничке делатности;
- 4) приходи у вид у добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;
- 5) други приходи у складу са законом.

Приликом утврђивања границе прихода као услова за остваривање права на стамбену подршку узима се просечан месечни приход породичног домаћинства остварен у периоду од шест месеци који претходе месецу у коме је расписан јавни позив за доделу стамбене подршке.

### **3. Видови стамбене подршке**

#### **Члан 92.**

Стамбена подршка се остварује кроз:

- 1) закуп стана;
- 2) куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
- 3) унапређење услова становања;
- 4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
- 5) стамбено збрињавање.

#### **Закуп стана као вид стамбене подршке**

#### **Члан 93.**

Стамбена подршка кроз закуп стана представља:

- 1) давање стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа (у даљем тексту: непрофитни закуп);
- 2) субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине.

Стан из става 1. тачка 1) овог члана не може се отуђити из јавне својине.

#### **Закуп стана по условима непрофитног закупа**

#### **Члан 94.**

Закуп стана по условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини за чије коришћење купац плаћа непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о непрофитном закупу, а у складу са одредбама овог закона.

Уговор о непрофитном закупу закључује се у писаној форми и, поред података из члана 108. став 1. овог закона, садржи и висину утврђене непрофитне закупнине.

Уговор из става 2. овог члана закључује се за период од највише пет година и на писани захтев закупца закуп се може обнављати са истим роком и под истим условима, осим уколико:

- 1) купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин;
- 2) се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог члана за непрофитни закуп.

У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог закона за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу продужити уговор о закупу стана под условом да му закупнину обрачунава множењем коефицијента 0,00242 са утврђеном пореском основицом за плаћање пореза на имовину на стан који је предмет закупа.

Захтев из става 3. овог члана купац подноси стамбеној комисији из члана 104. овог закона најкасније 30 дана пре истека уговорног рока, уз који доставља доказе да није дошло до промене статуса закупца и чланова његовог породичног домаћинства на основу којег је остварено право на непрофитни закуп.

Закупац је дужан да у року од 30 дана од дана промене било које од околности на основу којих је остварено право на непрофитни закуп (промена

броја чланова породичног домаћинства, промена прихода и др.) закуподавцу достави обавештење о томе.

У случају да купац престане да испуњава обавезе предвиђене уговором о непрофитном закупу, надлежни орган јединице локалне самоуправе раскинуће уговор из става 2. овог члана закључен са тим закупцем.

У случају из става 7. овог члана, рок за иселјење из стана не може бити краћи од 90 дана.

Непрофитну закупнину чине: трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана.

Непрофитну закупнину чине и трошкови прибављања и изградње објекта у коме се стан налази, односно средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљишта на коме је изграђен тај 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 уређују порез на имовину за лица која не воде пословне књиге.

Изузетно од става 10. овог члана, елементи обрачуна непрофитне закупнине станова изграђених неповратним (донаторским) или повратним финансијским средствима која су делимично субвенционисана, намењених одређеним категоријама становништва, могу бити смањени за део средстава обезбеђених кроз донацију или субвенцију.

Министар надлежан за послове становања прописује јединствену методологију обрачуна непрофитне закупнине.

### **Субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине**

#### **Члан 95.**

Субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине представља пружање стамбене подршке учешћем у плаћању закупнине или непрофитне закупнине за закуп стана (стамбени додатак), највише до површине предвиђене чланом 90. овог закона.

Услов да би се остварила субвенција на закуп стана у приватној својини је да закупнина не прелази највиши износ непрофитне закупнине обрачунате према методологији из члана 94. став 13. овог закона.

У случају из става 2. овог члана, начин плаћања закупнине регулише се уговором између надлежног органа јединице локалне самоуправе и лица које користи овај вид стамбене подршке.

За одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана (власник стана у приватној својини, односно непрофитна стамбена организација) смањује износ закупнине закупцу, а тај износ се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе.

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

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

## **Куповина и други начини стицања права својине над станом или породичном кућом као вид стамбене подршке**

### **Члан 96.**

Лице из члана 89. овог закона може на начин и под условима предвиђеним овим законом стећи право својине над станом или породичном кућом кроз вид стамбене подршке којим се омогућава куповина стана или породичне куће по непрофитним условима или доделом стана или породичне куће.

Додела породичне куће из става 1. овог члана треба да буде приоритетан вид стамбене подршке у сеоским подручјима.

Породична кућа над којом се стиче својина у складу са ставом 1. овог члана треба да испуни услове према којима се дефинише одговарајући стан из члана 90. овог закона.

### **Купопродајна цена стана или породичне куће**

#### **Члан 97.**

Купопродајна цена стана односно породичне куће утврђује се на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће, по метру квадратном (m<sup>2</sup>) нето корисне површине, урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће.

За станове или породичне куће за које се не може утврдити купопродајна цена у складу са ставом 1. овог члана, ова цена се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдила јединица локалне самоуправе, на начин како се утврђује основица за пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана, коју јединица локалне самоуправе може умањити за 1,5% за сваку годину старости стана, а највише до 30%.

### **Услови куповине стана или породичне куће**

#### **Члан 98.**

Стан се купује по цени из члана 97. овог закона једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке.

У случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора, уговор се раскида а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

У случају из става 2. овог члана, корисник стамбене подршке наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује уговор о закупу.

### **Додела стана или породичне куће**

#### **Члан 99.**

Додела стана или породичне куће је стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом са једним станом, чија вредност не може бити већа од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу за стан који је одговарајући за домаћинство којем се одобрава овај вид стамбене подршке.

Поред лица без стана, овај вид стамбене подршке могуће је доделити и лицу без одговарајућег стана у смислу овог закона, уколико то лице своју

непокретност која не испуњава услове за одговарајући стан пренесе у јавну својину.

### **Ограничење права на отуђење стана**

#### **Члан 100.**

Стан или породична кућа стечен куповином под непрофитним условима не може се отуђити пре истека рока од пет година од дана коначне исплате купопродајне цене.

Стан или породична кућа стечен доделом не може се отуђити пре истека рока од десет година од дана стицања права својине над том непокретношћу.

О забрани отуђења стана или породичне куће из ст. 1. и 2. овог члана врши се упис забележбе у терени лист непокретности који води регистар непокретности.

### **Унапређење услова становања као вид стамбене подршке**

#### **Члан 101.**

Лице без одговарајућег стана у смислу овог закона може остварити право на стамбену подршку за унапређење услова становања доделом грађевинског материјала и/или стручне подршке за санацију, адаптацију, реконструкцију или доградњу стана, односно породичне куће, уколико његови приходи не прелазе границе прихода из члана 91. став 1. тачка 1) овог закона.

Изузетно од става 1. овог члана, право на стамбену подршку за унапређење енергетских својстава стана, односно породичне куће, може остварити и лице чији приходи не прелазе границе прихода из члана 91. став 1. тачка 4) овог закона.

Изузетно од става 1. овог члана, корисник овог вида стамбене подршке може бити и власник стана или породичне куће, без обзира на висину прихода, уколико део стамбеног простора изда у закуп лицу које остварује право на стамбену подршку закупа стана у складу са овим законом.

### **Помоћ за озакоњење стана или породичне куће као вид стамбене подршке**

#### **Члан 102.**

Лице чији максимални приход, рачунајући и приход чланова његовог породичног домаћинства, не прелази границе утврђене у члану 91. став 1. тачка 1) и члану 91. став 2. овог закона, а које станује у стану, односно породичној кући на земљишту у његовој својини изграђеној супротно закону којим се уређује изградња објеката, може остварити помоћ за израду техничке и геодетске документације за озакоњење стана, односно породичне куће.

Лице из става 1. овог члана не може остварити помоћ за озакоњење стана, односно породичне куће, уколико он или члан његовог породичног домаћинства поседује у својини другу непокретност чијом продајом може остварити приход у просечној вредности одговарајућег стана из члана 90. овог закона на територији локалне самоуправе у којој станује.

Помоћ из става 1. овог члана може остварити и лице које задовољава услове из ст. 1. и 2. овог члана, а које станује у породичној кући изграђеној на земљишту у својини другог лица, уколико претходно са власником земљишта на одговарајући начин регулише статус на земљишту неопходан за озакоњење његове породичне куће.



Лице из ст. 1. и 3. овог члана може у поступку озакоњења породичне куће да оствари и право на стамбену подршку кроз ослобађање од плаћања таксе за озакоњење уколико:

- 1) је самац и старији је од 60 година;
- 2) живи у двочланом домаћинству чија оба члана имају преко 60 година;
- 3) је самохрани родитељ са децом млађом од 18 година;
- 4) домаћинство има члана који је особа са инвалидитетом, односно члана домаћинства који је трајно радно неспособан;
- 5) је домаћинство чији ниједан члан није запослен.

#### **Стамбено збрињавање као вид стамбене подршке**

##### **Члан 103.**

Стамбено збрињавање представља привремени смештај лица из члана 89. став 1. овог закона до решавања његове стамбене потребе, а нарочито лица:

- 1) које је бескућник;
- 2) чији је стан или породична кућа оштећена или уништена услед елементарне и друге непогоде;
- 3) чијем је стану или породичној кући услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност тако да представља непосредну опасност по живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја и које из ових разлога остварује право на нужни смештај у складу са законом којим се уређује изградња објеката;
- 4) које је као жртва породичног насиља напустило своје породично домаћинство и нема средстава да самостално реши своју стамбену потребу.

Стамбено збрињавање из става 1. овог члана врши се по хитном поступку, без спровођења поступка за доделу стамбене подршке прописаног овим законом.

#### **4. Поступак доделе стамбене подршке**

##### **Члан 104.**

Поступак доделе стамбене подршке спроводи стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.

Изузетно од става 1. овог члана поступак доделе стамбене подршке запосленом лицу код корисника добара у јавној својини спроводи стамбена комисија коју формира руководилац корисника добара у јавној својини која додељује стамбену подршку.

#### **Покретање поступка расподеле стамбене подршке**

##### **Члан 105.**

Поступак доделе стамбене подршке лицима која имају пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која спроводи програм стамбене подршке покрене се на основу јавног позива који се објављује у локалном јавном гласилу.

Изузетно од става 1. овог члана поступак доделе стамбене подршке запосленим лицима код корисника добара у јавној својини покрене се на основу

јавног позива за доделу стамбене подршке, који мора бити објављен на начин да буде доступан свим запосленим лицима код корисника добара у јавној својини који додељује стамбену подршку.

### **Критеријуми за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке**

#### **Члан 106.**

Утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке врши се првенствено према стамбеном статусу (лице без стана), односно условима становања (лице без одговарајућег стана), а потом и према следећим критеријумима:

- 1) број чланова породичног домаћинства корисника стамбене подршке;
- 2) здравствено стање корисника стамбене подршке и чланова његовог домаћинства;
- 3) инвалидност и телесно оштећење корисника стамбене подршке и чланова његовог домаћинства.

У одређивању реда првенства предност имају: лица са дужим периодом стамбене угрожености, односно лошијим условима становања, дужим радним стажом, породице са мањим бројем запослених и већим бројем малолетних лица, као и корисници услуга социјалне заштите.

Пратећа документација која се подноси уз захтев за доделу стамбене подршке садржи податке и документа који обухватају:

- 1) идентификационе податке лица које подноси захтев и чланова његовог породичног домаћинства са којима решава стамбену потребу (име и презиме, ЈМБГ, адреса пребивалишта, односно боравишта, доказ о сродству);
- 2) податке и документа којима се доказује испуњеност критеријума за остваривања права на стамбену подршку, а који се односе на услове становања у складу са чланом 90. овог закона и приходе у складу са чланом 91. овог закона;
- 3) податке и документа која служе за утврђивање реда првенства, а који се односе на здравствено стање, инвалидност, телесно оштећење, дужину стамбене угрожености, доказ о незапослености и оствареном праву на социјалну заштиту.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке у складу са критеријумима из става 1. овог члана.

На предлог министра надлежног за послове становања Влада ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства и начин доделе стамбене подршке запосленима код корисника ствари у јавној својини, односно код носиоца права коришћења ствари у јавној својини у складу са критеријумима из става 1. овог члана.

Обрада података и коришћење докумената из става 3. овог члана врши се искључиво у сврху доделе стамбене подршке у складу са законом којим се уређује заштита података о личности, док акти из ст. 4. и 5. овог члана не могу прописивати потребу давања других података о личности осим података из става 3. овог члана.

## **Утврђивање листе реда првенства**

### **Члан 107.**

На основу програма стамбене подршке, стамбена комисија расписује јавни позив за доделу стамбене подршке којим позива заинтересована лица да у року прописаним јавним позивом поднесу писани захтев и одговарајуће доказе предвиђене условима јавног позива који су од значаја за утврђивање листе реда првенства за остваривање стамбене подршке.

На основу спроведеног поступка из става 1. овог члана, стамбена комисија утврђује предлог листе реда првенства, на који подносилац захтева може уложити приговор општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.

У случају доделе стамбене подршке лицу из члана 104. став 2. приговор на предлог листе првенства који је утврдила стамбена комисија корисника добара у јавној својини изјављује се комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.

По доношењу одлуке о свим приговорима изјављеним на предлог листе првенства, стамбена комисија утврђује листу реда првенства коју доставља скупштини јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.

Предлог листе реда првенства и листа реда првенства објављују се на исти начин као и јавни позив за доделу стамбене подршке.

### **Доношење одлуке и закључивање уговора о додели стамбене подршке**

### **Члан 108.**

На основу листе реда првенства скупштина јединице локалне самоуправе, односно надлежни орган корисника ствари у јавној својини доноси одлуку о додели стамбене подршке која нарочито садржи:

1) списак лица која остварују право на стамбену подршку са свим личним подацима битним за закључење уговора о додели стамбене подршке (име и презиме и ЈМБГ лица која су корисници стамбене подршке);

2) вид стамбене подршке која се додељује;

3) назначење органа који ће бити надлежан за закључење уговора о додели стамбене подршке и праћење његове реализације, као и контролу испуњености услова за доделу тог вида стамбене подршке за све време док она траје.

Одлука о додели стамбене подршке објављује се на начин како се објављује јавни позив за доделу стамбене подршке.

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

У случају доделе стамбене подршке лицу из члана 104. став 2. жалба против одлуке стамбене комисије корисника добара у јавној својини може се изјавити комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

На основу правноснажне одлуке из става 1. овог члана надлежни орган јединице локалне самоуправе, односно корисника ствари у јавној својини

закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке који нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) број и датум одлуке о додели стамбене подршке;
- 3) податке о виду и ближим условима доделе и коришћења стамбене подршке;
- 4) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна у вези са коришћењем стана у случају стамбене подршке у виду закупа стана, односно међусобне обавезе уговорних страна у односу на конкретан вид стамбене подршке;
- 5) друге битне карактеристике додељене стамбене подршке (период коришћења стамбене подршке, рокови, раскидни услови и сл.).

## **5. Непрофитна стамбена организација**

### **Члан 109.**

Прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за стамбену подршку, управљање и организовање изградње станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке 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 друга правна лица.

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

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, осим ако актом надлежног органа јединице локалне самоуправе није другачије одређено.

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

- 1) прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;
- 2) прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;
- 3) врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима;
- 4) предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;
- 5) обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Јединица локалне самоуправе може својом одлуком поверити стамбеној агенцији вођење поступка доделе стамбене подршке.

Уколико јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију, послове из става 5. овог члана обавља надлежна општинска, односно градска управа.

У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији своје месне надлежности има регистровану непрофитну стамбену организацију, послове из става 1. овог члана обавља надлежна општинска, односно градска управа.

У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију, већ је на територији њене месне надлежности регистровано друго правно лице као непрофитна стамбена организација, јединица локалне самоуправе и непрофитна стамбена организација уговором регулишу међусобне односе и поступања у реализацији послова из става 1. овог члана.

### **Лиценца за рад непрофитне стамбене организације**

#### **Члан 110.**

Непрофитна стамбена организација може отпочети обављање послова из члана 109. става 1. овог закона по добијању решења о издавању лиценце за рад и по упису у Регистар непрофитних стамбених организација.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује услове и документацију за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, као и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација.

Испуњеност услова прописаних подзаконским актом из става 2. овог члана за издавање, односно за одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације проверава комисија коју образује министар надлежан за послове становања и коју чине представници министарстава надлежних за послове становања, финансија и државне управе и локалне самоуправе.

Председник комисије из става 3. овог члана је представник министарства надлежног за послове становања.

На предлог комисије из става 3. овог члана, решење о издавању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији која уз захтев достави документацију прописану подзаконским актом из става 2. овог члана, као и доказ о уплати таксе за издавање решења о испуњености услова, доноси министар надлежан за послове становања.

Уколико у току рада непрофитне стамбене организације заинтересовано лице поднесе пријаву да то правно лице више не испуњава услове за рад непрофитних стамбених организација, односно да постоје други разлози за одузимање лиценце за рад прописани подзаконским актом из става 2. овог члана, комисија из става 3. овог члана проверава да ли постоје услови за одузимање лиценце тој непрофитној стамбеној организацији.

На предлог комисије из става 3. овог члана, решење о одузимању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији доноси министар надлежан за послове становања.

Сматра се да је заинтересовано лице из става 6. овог члана свако лице које учествује у давању или коришћењу стамбене подршке.

Министарство надлежно за послове становања установљава и води Регистар непрофитних стамбених организација и по службеној дужности, на

основу решења о издавању, односно одузимању лиценце за рад врши упис, односно брисање непрофитне стамбене организације у Регистру непрофитних стамбених организација.

### **Подношење годишњег извештаја рада непрофитних стамбених организација**

#### **Члан 111.**

Непрофитна стамбена организација дужна је да до краја фебруара текуће године достави надлежној општинској, односно градској управи и министарству надлежном за послове становања годишњи извештај о свом раду, који обавезно садржи податке о реализацији програма стамбене подршке, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности.

## **VII. ДОКУМЕНТИ И СРЕДСТВА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ**

### **1. Документи стамбене политике**

#### **Национална стамбена стратегија**

#### **Члан 112.**

Ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију (у даљем тексту: Стратегија) и акциони план за њено спровођење (у даљем тексту: Акциони план).

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији из члана 2. став 1. овог закона, као и мере и средства за њихово остваривање.

Акционим планом се оперативно разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

#### **Извештај о спровођењу Стратегије**

#### **Члан 113.**

О резултатима спровођења Стратегије министарство надлежно за послове становања подноси Влади на сваке три године извештај о спровођењу Стратегије, уз који се може поднети и предлог измена и допуна текућег акционог плана.

### **Програм стамбене подршке**

#### **Члан 114.**

Министарство надлежно за послове становања припрема Програм стамбене подршке у складу са Стратегијом и Акционим планом и доставља га Влади на усвајање.

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 број корисника стамбене подршке, као и број корисника по различитим циљним групама;
- 3) врста и износ средстава за реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката;
- 4) план активности које је могуће спровести у оквиру буџетске године;
- 5) услови и критеријуми за коришћење средстава;
- 6) услови враћања средстава;
- 7) други аспекти од значаја за планирање и реализацију програма.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.

### **Локална стамбена стратегија**

#### **Члан 115.**

Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Јединица локалне самоуправе дужна је да до краја фебруара текуће године министарству надлежном за послове становања достави годишњи извештај о резултатима спровођења Стратегије, локалне стамбене стратегије и акционог плана за њено спровођење.

## **2. Финансирање стамбене подршке**

### **Средства за финансирање програма стамбене подршке**

#### **Члан 116.**

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) фондови Европске уније и други међународни фондови;
- 4) други извори у складу са законом.

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

Извори средстава из става 3. овог члана, поред буџета јединице локалне самоуправе, могу бити и:

- 1) трансфери од других нивоа власти;

- 2) донације;
- 3) фондови Европске уније и други међународни фондови;
- 4) комерцијални кредити;
- 5) добровољни трансфери од физичких и правних лица;
- 6) по основу уговарања енергетских услуга;
- 7) друга средства у складу са законом.

### **Коришћење средстава за финансирање стамбене подршке**

#### **Члан 117.**

Средства за финансирање стамбене подршке користе се за припрему и реализацију програма стамбене подршке и одговарајућих стамбених пројеката, као и других активности у складу са одредбама овог закона, стамбеном стратегијом и акционим плановима.

Средствима за финансирање стамбене подршке сматрају се и олакшице чијом применом се смањују трошкови становања корисника стамбене подршке, а које се примењују у складу са законом или одобреним програмом стамбене подршке.

Средствима Републике Србије, односно јединице локалне самоуправе за финансирање стамбене подршке, могу се суфинансирати и програми, пројекти и друге активности на територији Републике Србије које финансирају међународне финансијске институције или се финансирају кроз билатералну помоћ.

### **Додела средстава за финансирање стамбене подршке**

#### **Члан 118.**

Средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из буџета Републике Србије реализују се на основу програма стамбене подршке који доноси Влада.

На основу програма Владе из става 1. овог члана средства за финансирање стамбене подршке преносе се јединици локалне самоуправе која испуни услове из објављеног јавног позива и са којом закључи уговор о коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке.

Јединица локалне самоуправе средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из буџета јединице локалне самоуправе додељује непрофитној стамбеној организацији, односно тим средствима сама спроводи програм стамбене подршке у случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији месне надлежности те јединице локалне самоуправе постоји регистрована непрофитна стамбена организација.

### **3. Институционални оквир за спровођење стамбене политике**

#### **Стамбени савет**

#### **Члан 119.**

Влада образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Стратегије (у даљем тексту: Стамбени савет), који нарочито:

- 1) предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Стратегије и Акционог плана;
- 2) предлаже приоритетне мере, програме и пројекте за реализацију Стратегије;



3) обезбеђује учешће релевантних актера и омогућава међусекторску сарадњу у припреми и спровођењу Стратегије.

Чланове Стамбеног савета нарочито чине:

- 1) представници министарства надлежног за послове становања и других надлежних министарстава за питања стамбене политике;
- 2) представници јединица локалних самоуправа и непрофитних стамбених организација;
- 3) представници цивилног друштва;
- 4) стручњаци из области становања.

Министарство надлежно за послове становања пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету.

### **Надлежности министарства за послове становања**

#### **Члан 120.**

Министарство надлежно за послове становања обавља послове који се односе на:

- 1) припрему Стратегије и Акционог плана за њено спровођење на основу смерница Стамбеног савета;
- 2) припрему и праћење реализације Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона;
- 3) обезбеђивање средства за реализацију Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона и других програма којима се остварују циљеви и мере стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;
- 4) оцену испуњености услова из објављеног јавног позива за учешће у Програму стамбене подршке из члана 114. овог закона;
- 5) припрему извештаја о спровођењу Стратегије и Акционог плана из члана 113. овог закона;
- 6) праћење, анализирање и вршење надзора над реализацијом програма и пројеката и коришћењем средстава за финансирање стамбене подршке;
- 7) друге активности на утврђивању циљева и мера за остваривање стамбене политике.

### **Надлежности јединице локалне самоуправе**

#### **Члан 121.**

Јединица локалне самоуправе:

- 1) доноси локалну стамбену стратегију у складу са Стратегијом, акциони план и програм стамбене подршке;
- 2) реализује стамбене пројекте у складу са Програмом стамбене подршке из члана 114. овог закона, као и другим програмима које доноси Влада у циљу остваривања стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;
- 3) реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом;
- 4) планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката;

5) обезбеђује средства за субвенционисање закупнине из члана 95. овог закона и друге облике субвенционисања;

6) планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката из тач. 2) и 3) овог члана;

7) оснива непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије;

8) доноси акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке у складу са овим законом;

9) помаже реализацију енергетских услуга у стамбеном сектору.

Јединица локалне самоуправе дужна је да уз извештај из члана 115. став 3. овог закона и у року прописаном у члану 115. став 3. овог закона достави министарству надлежном за послове становања и извештај на прописаном обрасцу у вези са стамбеним потребама и условима становања, као и програмима стамбене подршке на територији своје месне надлежности.

Јединица локалне самоуправе дужна је и да на захтев министарства надлежног за послове становања у року од 15 дана од дана пријема захтева министарства достави извештај са подацима и обавештењима из става 2. овог члана.

Министар надлежан за послове становања прописује образац извештаја из ст. 2. и 3. овог члана.

## **VIII. НАДЗОР**

### **Инспекцијски надзор**

#### **Члан 122.**

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, аутономна покрајина преко грађевинске инспекције, односно јединица локалне самоуправе преко комуналне и грађевинске инспекције.

Инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења, да предузима превентивне мере, укључујући и то 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.

На поступање, права и обавезе републичког инспектора за комуналне делатности и грађевинског инспектора која нису уређена овим законом, примењује се закон којим се уређује инспекцијски надзор.

На поступање, права и обавезе комуналног инспектора јединице локалне самоуправе која нису уређена овим законом, сходно се примењује закон којим се уређује инспекцијски надзор.

## **Овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности**

### **Члан 123.**

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

1) 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;

2) захтева од јединице локалне самоуправе доставу података и обавештења у вези са спровођењем одредаба овог закона из своје надлежности, у одређеном року.

Ако јединица локалне самоуправе у остављеном року није предузела мере за отклањање неправилности које су јој наложене, републички инспектор за комуналне делатности налаже решењем јединице локалне самоуправе да предузме одговарајуће мере у циљу спровођења овог закона и прописа донетих на основу овог закона, одређује рок за ту обавезу и подноси захтев за покретање прекршајног поступка против одговорног лица у јединици локалне самоуправе.

Републички инспектор за комуналне делатности подноси захтев за покретање прекршајног поступка против одговорног лица у јединици локалне самоуправе и у случају непоступања из става 1. тачка 2) овог члана.

Републички инспектор за комуналне делатности издаје прекршајни налог за прекршај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

### **Права и обавезе комуналног инспектора јединице локалне самоуправе**

### **Члан 124.**

У вршењу послова инспекцијског надзора комунални инспектор јединице локалне самоуправе има право и обавезу да:

1) проверава да ли се стамбена заједница регистровала, односно изабрала и регистровала управника у складу са овим законом;

2) проверава да ли се власници посебних делова и власници самосталних делова придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;

3) проверава да ли управник, односно друго одговорно лице одређено правилима власника из члана 17. овог закона испуњава обавезе прописане чланом 50. овог закона;

4) проверава да ли скупштина стамбене заједнице спроводи своју надлежност у складу са чланом 42. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

5) проверава да ли организатор професионалног управљања испуњава услове из члана 51. овог закона;

6) проверава да ли професионални управник испуњава услове из члана 52. овог закона;

7) проверава да ли професионални управник испуњава обавезе прописане чланом 53. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

8) проверава да ли је закључен уговор о поверавању послова професионалног управљања између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања у складу са чланом 56. овог закона;

9) проверава да ли се власници посебних делова придржавају општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона.

У вршењу инспекцијског надзора, комунални инспектор има овлашћење да прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију надзираног субјекта у складу са овим законом, коју није могао да прибави по службеној дужности, саслуша и узима изјаве од одговорног лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника), као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања.

### **Дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе**

#### **Члан 125.**

Уколико надзирани субјекат у остављеном року није предузео мере за отклањање неправилности које су му наложене, комунални инспектор јединице локалне самоуправе дужан је да:

1) наложи решењем власницима посебних и самосталних делова да се придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;

2) наложи решењем управнику, односно другом одговорном лицу одређеном правилима власника из члана 17. овог закона, да испуњава права и обавезе прописане чланом 50. овог закона;

3) наложи решењем организатору професионалног управљања да врши послове у складу са чланом 51. овог закона;

4) забрани решењем професионалном управнику који не испуњава услове прописане чланом 52. овог закона да обавља послове професионалног управника;

5) наложи решењем професионалном управнику да врши послове у складу са чланом 53. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

6) наложи решењем стамбеној заједници да закључи уговор о поверавању послова професионалног управљања са организатором професионалног управљања у складу са чланом 56. овог закона;

7) наложи решењем власницима посебних делова да се придржавају општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона;

У случају да се стамбена заједница није регистровала у складу са овим законом комунални инспектор јединице локалне самоуправе налаже решењем стамбеној заједници да се региструје без одлагања.

Комунални инспектор јединице локалне самоуправе издаје прекршајни налог за прекршај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

Уколико стамбена заједница није поступила по налогу решења из става 2. овог члана, комунални инспектор органу јединице локалне самоуправе надлежном за стамбене послове подноси пријаву за увођење принудне управе у складу са чланом 57. овог закона.

## **Права и обавезе грађевинског инспектора**

### **Члан 126.**

Грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право и обавезу да:

- 1) проверава да ли се зграда и њени делови користе у складу са својом наменом;
- 2) проверава да ли се коришћењем зграде доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност зграде и имовине, саобраћаја, околине и животне средине;
- 3) проверава да ли се зграда одржава у складу са програмом одржавања из члана 60. став 6. овог закона;
- 4) проверава да ли на изграђеној згради постоје недостаци који угрожавају безбедност њеног коришћења и околине;
- 5) проверава да ли се у посебном делу зграде 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) проверава да ли је власник посебног дела зграде омогућио обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара.

Управник, професионални управник, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона или друго одговорно лице одређено правилима власника из члана 17. овог закона дужно је да, уколико је то потребно ради утврђивања чињеница, грађевинском инспектору омогући потпун и несметан увид у документацију коју инспектор није могао да прибави по службеној дужности, као и улазак у све заједничке делове, односно самосталне делове зграде, уколико они представљају заједничку имовину, и вршење увиђаја у њима.

## **Дужности грађевинског инспектора**

### **Члан 127.**

Уколико надзирани субјекат у остављеном року није предузео мере за отклањање неправилности које су му наложене, грађевински инспектор дужан је да:

- 1) забрани решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, коришћење зграде, односно дела зграде уколико се она не користи у складу са својом наменом до прибављања одговарајућег решења надлежног органа;
- 2) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, доношење односно спровођење програма одржавања зграде у складу са чланом 42. став 1. тачка 6) овог закона;
- 3) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 60. овог закона.

Грађевински инспектор издаје прекршајни налог за прекршај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

**Дужности грађевинског инспектора у поступку инспекцијског  
надзора ради предузимања хитних мера на одржавању у  
циљу остваривања јавног интереса**

**Члан 128.**

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је дужан да забрани решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, коришћење зграде или дела зграде и да нареди хитно извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, у складу са чланом 60. овог закона.

Решењем из става 1. овог члана утврђује се и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране јединице локалне самоуправе на терет стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона, у складу са чланом 61. став 1. овог закона и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Уколико грађевински инспектор по извршеном контролном надзору утврди да није поступљено по роковима наложеним у решењу из става 1. овог члана, доставиће надлежном органу јединице локалне самоуправе акт којим се дозвољава извршење решења, у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Јединица локалне самоуправе обезбеђује извођење радова и предузимање других мера из става 2. овог члана преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, са којом међусобне односе уређује уговором.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања може да изврши радове, односно предузме друге потребне мере, самостално или ангажујући стручно лице.

Стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона, трошкове за извршене радове и друге предузете мере надокнађује јединици локалне самоуправе, у роковима и на начин који одреди надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Право на накнаду јединица локалне самоуправе остварује на основу фактуре (рачуна) о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

У случају да стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона у утврђеном року не исплати јединици локалне самоуправе накнаду трошкова за извршене радове и друге предузете мере, надлежни орган јединице локалне самоуправе предузеће потребне мере ради остваривања регреса од стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона.

**Достава решења инспектора Привредној комори Србије**

**Члан 129.**

Комунални односно грађевински инспектор доставља Привредној комори Србије решења којима је управнику, односно професионалном управнику, по извршеном инспекцијском надзору наложено исправљање утврђених неправилности најкасније у року од осам дана од дана правоснажности решења.

## **Поступање инспектора у случају да је одговорно лице непознато**

### **Члан 130.**

Кад надлежни инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да је одговорно лице непознато, решење односно акт којим се дозвољава извршење решења 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 акту којим се дозвољава извршење.

### **Одлучивање по жалби**

#### **Члан 131.**

Против решења републичког инспектора за комуналне делатности може се у року од 15 дана од дана достављања решења изјавити жалба министарству надлежном за послове становања.

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

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

Против решења грађевинског инспектора јединице локалне самоуправе донетог у поступку инспекцијског надзора жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања.

Аутономној покрајини поверава се решавање по жалби против првостепеног решења грађевинског инспектора донетог у поступку вршења инспекцијског надзора на територији аутономне покрајине.

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

Жалба изјављена против решења инспектора одлаже извршење, осим у случају из члана 128. ст. 1. и 2. овог закона.

## **IX. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Прекршај физичког лица као власника посебног дела**

#### **Члан 132.**

Новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекршај физичко лице као власник посебног дела, односно власник зграде ако:

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не придржава обавеза прописаних чланом 14. овог закона, а у вези са чл. 123, 125, 127. и 128. овог закона;

2) не поступи у складу са одредбама члана 41. став 4. овог закона;

3) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 128. став 1. овог закона не предузме хитно извођење радова и друге мере по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

4) као изабрани управник не предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице у складу са чланом 68. став 1. овог закона;

5) се и поред решења инспектора из члана 125. став 1. тачка 7) овог закона не придржава општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона;

6) 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 у складу са чланом 127. став 1. тачка 3) овог закона;

7) и поред решења инспектора не дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе у складу са чланом 128. став 2. овог закона;

8) настави са коришћењем зграде односно дела зграде након донетог решења из члана 127. став 1. тачка 1. овог закона.

9) у наложеном року не врати део зграде у претходно стање у складу са чланом 128. ст. 1 и 2. овог закона;

За прекршај из става 1. овог члана казниће се правно лице као власник посебног дела новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара.

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се физичко лице ако:

1) не обезбеди приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталација и опреме, као и склоништа која се налазе у згради у складу са чланом 11. став 5. овог закона;

2) као изабрани управник не поднесе пријаву за упис стамбене заједнице и управника у року од 15 дана од прве седнице скупштине, односно промену управника и регистрацију промене других података који се региструју и објављују у регистру стамбених заједница у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене у складу са чланом 40. став 4. овог закона;

3) као изабрани управник не извршава обавезе прописане чланом 50. овог закона;

4) као професионални управник не извршава обавезе прописане чланом 53. ст. 2. и 3. овог закона;

5) не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом из члана 63. став 1. овог закона.



## **Прекршај стамбене заједнице**

### **Члан 133.**

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

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не изврши упис у регистар стамбених заједница, односно не региструје управника стамбене заједнице у складу са чланом 40. став 4. овог закона;

2) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 128. ст. 1. и 2. овог закона не спроведе извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

3) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 127. став 1. тачка 1) овог закона не прибави одговарајуће решење надлежног органа за коришћење зграде, односно дела зграде у складу са њеном наменом;

4) након истека рока из решења инспектора из члана 128. став 1. овог закона не предузме хитно извођење радова и друге мере по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

5) након истека рока из решења инспектора не донесе програм одржавања у складу са чланом 127. став 1. тачка 2) овог закона.

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.

### **Прекршај привредног друштва које се бави организовањем професионалног управљања**

### **Члан 134.**

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 51. овог закона;

2) обавља послове организатора професионалног управљања без закљученог уговора из члана 56. став 4. овог закона;

3) не поступи по захтеву стамбене заједнице у складу са чланом 56. став 8. 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.

Новчаном казном од 50.000,00 до 500.000,00 динара казниће се за прекршај непрофитна стамбена организација као правно лице ако до краја фебруара текуће године не достави надлежном органу локалне самоуправе и министарству надлежном за послове становања годишње извештаје о свом раду, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности у складу са чланом 111. овог закона.

За прекршај из става 4. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 50.000,00 динара.

### **Прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе**

#### **Члан 135.**

Новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекршај одговорно лице у јединици локалне самоуправе уколико не достави извештај са подацима и обавештењима министарству надлежном за послове становања у складу са чланом 115. став 3. и чланом 121. ст. 2. и 3. овог закона.

## **X. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Рок за доношење подзаконских аката**

#### **Члан 136.**

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

Национална стамбена стратегија биће донета у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

### **Прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу**

#### **Члан 137.**

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

Стамбена заједница образована у складу са ставом 1. овог члана је правни следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важили до дана ступања на снагу овог закона.

### **Регистри и евиденције**

#### **Члан 138.**

Регистри и Јединствена евиденција прописани овим законом успоставиће се у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

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

### **Закуп стана у јавној својини на неодређено време**

#### **Члан 139.**

Лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време у складу са овим законом и одредбама чл. 34-38. 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 имају право на стицање својине над станом куповином у складу са одредбама чл. 16-26. Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 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 имају обавезу да учествују у трошковима управљања текућег и инвестиционог одржавања и хитних интервенција зграде у којој се налази стан, у складу са овим законом, и 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 140.**

Закупац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, односно по сили закона и стан користи по правном основу који може бити: уговор о закупу стана и/или одлука надлежног органа, односно правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана (у даљем тексту: уговор о закупу), наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време до доношења решења о исељењу, односно решења о пресељењу.

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 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Лице из става 1. овог члана дужно је да учествује у управљању и трошковима текућег одржавања и хитних интервенција зграде у којој се стан налази, у складу са овим законом.

У случају да у току трајања закупа лице из става 1. овог члана не плати три узастопне месечне закупнине, сматраће се да је уговор о закупу раскинут, односно да је престао правни основ за коришћење стана.

Уколико лице из става 1. овог члана изда у подзакуп стан трећем лицу, користи га за привредну делатност или ако својим поступањем доведе до његовог урушавања или уништења сматраће се да је уговор о закупу раскинут, односно да је престао правни основ за коришћење стана.

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

У случају настанка услова за раскид уговора из ст. 4 и 5. овог члана, власник стана подноси захтев за раскид уговора о закупу надлежном органу општинске, односно градске управе на чијој територији се стан налази.

Надлежни орган из става 7. овог члана по добијању захтева власника стана за раскид уговора о закупу у хитном поступку проверава испуњеност услова за раскид уговора, уз обавезно саслушање закупца стана, и уколико утврди да за то услови постоје, обавештава то лице да је уговор раскинут, уз истовремено доношење решења о исељењу са роком исељења у трајању од 90 дана.

У случају да се раскид уговора тражи због неплаћања три узастопне месечне закупнине, уговор о закупу ће остати на снази ако купац исплати износ дуга за закупнину пре него што му буде саопштен раскид уговора.

Против решења о исељењу купац стана може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од осам дана од дана пријема решења.

### **Покретање поступка исељења и право на пресељење из стана у својини грађана, задужбина и фондација**

#### **Члан 141.**

Поступак исељења лица из члана 140. став 1. овог закона из стана у својини грађана, задужбина и фондација покрене се захтевом власника стана, који се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази стан из ког се тражи исељење.

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:

1) доказ о власништву стана и уговор о закупу стана уколико је такав уговор закључен или

2) доказ о покренутом или правоснажно окончаном поступку реституције уколико је стан у поступку реституције.

У захтеву из става 1. овог члана власник стана је дужан да наведе податке о лицу које користи тај стан по основу закупа на неодређено време, а овај податак надлежни орган проверава и кроз податке које садржи Регистар купаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација формираном на основу закона којима је уређено пријављивање и евидентирање купаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација.

Уколико је лице из члана 140. став 1. овог закона лице без стана, односно уколико нема у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије, то лице има право да у року предвиђеном овим законом поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Лице из става 3. овог члана не може остварити право на пресељење уколико он или члан његовог породичног домаћинства са којим станује у стану у својини грађана, задужбина и фондација има у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије.

Право на пресељење у случају смрти лица из члана 140. став 1. овог закона имају чланови породичног домаћинства тог лица.

### **Поступање по захтеву за исељење**

#### **Члан 142.**

По пријему захтева за исељење, надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење о исељењу лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације, са роком исељења у трајању од 90 дана.

Решење о исељењу доноси се у року од седам дана од дана пријема захтева и уредне документације и у року од три дана се доставља лицу из члана 140. став 1. овог закона.

Против решења о исељењу власник стана и лице из члана 140. став 1. овог закона могу изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од осам дана од дана пријема решења.

Уколико лице из члана 140. став 1. овог закона не изјави жалбу на решење о исељењу, има право да у року од 30 дана од дана пријема тог решења поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Ако лице из члана 140. став 1. овог закона изјави жалбу на решење о исељењу и истовремено поднесе захтев за пресељење, поступак за утврђивање права на пресељење ће се прекинути до доношења одлуке о жалби.

Уз захтев за пресељење подноси се:

1) оверена копија уговора о закупу стана и/или акта о додели стана у закуп на неодређено време или правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана;

2) копија идентификационог документа закупца и чланова његовог породичног домаћинства (копија личне карте или пасоша);

3) доказ о пребивалишту закупца и чланова његовог породичног домаћинства (уверење о пребивалишту);

4) изјава лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог породичног домаћинства да немају у својини стан, дата под кривичном и материјалном одговорношћу, која се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа.

По пријему захтева за пресељење надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење којим утврђује да лице из члана 140. став 1. овог закона и чланови његовог домаћинства имају право на пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Против решења о утврђивању права на пресељење, лице из члана 140. став 1. овог закона може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од осам дана од дана пријема решења.

### **Одлагање извршења, извршење решења о исељењу и доношење решења о пресељењу**

#### **Члан 143.**

Решење о исељењу неће се извршавати до правоснажног окончања поступка којим се утврђује да ли су испуњени услови за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе који води поступак из члана 141. овог закона, по обезбеђивању стана у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона, а најкасније у року одређеном у члану 146. овог закона, доноси решење о пресељењу које нарочито садржи све битне податке о стану и згради у којој се стан налази (адреса и кућни број, спрат и број стана, структура и површина стана и сл.), као и акт којим се дозвољава извршење решења о исељењу у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Решење о исељењу спровешће се:

1) по истеку 30 дана од дана доношења, у случају да није поднета жалба нити захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона;

2) по правоснажности решења о исељењу, у случају да је поднета жалба али да није поднет захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона;

3) по правоснажности решења о пресељењу из става 2. овог члана;

4) уколико се од дана доношења решења о утврђивању права на пресељење до доношења решења о пресељењу раскине уговор о закупу у складу са чланом 140. ст. 4. и 5. овог закона;

5) уколико је уговор о закупу раскинут пре подношења захтева за исељење.

### **Сходна примена закона**

#### **Члан 144.**

На питања која се односе на поступак исељења, утврђивања права на пресељење и пресељење, а која овим законом нису посебно уређена, примењује се закон којим се уређује општи управни поступак.

### **Стан за пресељење**

#### **Члан 145.**

Стан за пресељење по структури треба да одговара стану из члана 90. став 2. овог закона.

Највећа површина стана за пресељење из става 1. овог члана износи 30 m<sup>2</sup>, односно једноособан стан за једночлано домаћинство, која се увећава за још 15 m<sup>2</sup> за сваког додатног члана породичног домаћинства, а највише до 86 m<sup>2</sup>, односно четворособан стан, без обзира на број чланова породичног домаћинства.

Лице из члана 140. став 1. овог закона може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству у складу са ст. 1. и 2. овог члана.

Лицу из члана 140. став 1. овог закона може се понудити пресељење и већи стан за пресељење од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству. У случају пресељења у већи стан, то лице плаћа купопродајну цену по тржишним условима за разлику у површини између одговарајућег стана у смислу овог закона и стана површине веће од прописане.

### **Рокови и првенство приликом пресељења**

#### **Члан 146.**

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из ког се пресељење врши дужна је да одмах по правоснажности решења о утврђивању права на пресељење, а најкасније до 31. децембра 2026. године, обезбеди стан за пресељење закупаца на неодређено време стана у својини грађана.

Право првенства за обезбеђење стана врши се рангирањем закупаца по годинама старости, од најстаријег до најмлађег, тако да старији закупац остварује право првенства у односу на млађег приликом обезбеђивања стана за пресељење.

## **План и програм обезбеђења станова у јавној својини за пресељење**

### **Члан 147.**

Јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе станови које користе лица из члана 140. став 1. овог закона дужна је да пре усвајања буџета за наредну календарску годину достави министарству надлежном за послове становања предлог плана и програм којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона која су остварила то право донетим решењима о утврђивању права на пресељење.

Предлог плана и програма из става 1. овог члана припрема надлежни орган јединице локалне самоуправе у сарадњи са представницима министарства надлежног за послове становања, представницима власника станова и представницима лица из члана 140. став 1. овог закона.

План и програм из става 1. овог члана нарочито садрже:

1) укупан број станова којима јединица локалне самоуправе у посматраном периоду располаже у ове сврхе (адреса, структура, површина, посебне напомене о квалитету стана, положају у згради и сл.);

2) укупан број лица којима је у посматраном периоду утврђено право на пресељење;

3) укупан број лица из тачке 2) овог става за које је, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, могуће донети решење о пресељењу;

4) листа реда првенства при решавању питања пресељења;

5) укупан број лица из тачке 2) овог става за које, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, није било могуће донети решење о пресељењу;

6) план за обезбеђење станова за пресељење лица из тачке 5) овог става којима није било могуће обезбедити стан за пресељење у оквиру расположивих капацитета и процена укупних средстава потребних за прибављање или изградњу станова за пресељење тих лица.

### **Средства за прибављање стана за пресељење**

### **Члан 148.**

Средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују се у буџету Републике Србије и буџету јединице локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши.

Република Србија обезбеђује и преноси јединици локалне самоуправе средства из става 1. овог члана у износу од 50%, при чему јединица локалне самоуправе обезбеђује осталих 50% потребних средстава и локацију за изградњу.

Јединица локалне самоуправе је дужна да неопредељене станове у власништву јединице локалне самоуправе приоритетно усмерава за обезбеђивање стана за пресељење лица из члана 140. овог закона која су остварила право на пресељење.

Приликом куповине стана у јавној својини у који се преселило лице из члана 140. став 1. овог закона, а који је изграђен средствима из става 1. овог члана, средства добијена продајом или средства од отплате тог стана уплаћују се Републици Србији и јединици локалне самоуправе у истом односу у коме су

уложена за изградњу стана, рачунајући и вредност земљишта, с тим што вредност земљишта не може бити већа од 25% од купопродајне цене стана.

### **Права и обавезе при коришћењу стана у јавној својини**

#### **Члан 149.**

Лица из члана 140. став 1. овог закона користе стан у који су пресељена по праву закупа стана у јавној својини, о чему се закључује уговор, и имају право да куповином стекну право својине над тим станом у складу са одредбама чл. 16-26. Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 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 имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а 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.

### **Права над станом у задужбини која није обновила рад**

#### **Члан 150.**

Закупац стана на неодређено време који је припадао задужбини којој је у поступку пред Агенцијом за реституцију правоснажно одбијен захтев за враћање имовине тј. власништва над тим станом има право да куповином стекне право својине над тим станом у складу са чланом 149. став 1. овог закона.

### **Новчана накнада за одговарајући стан**

#### **Члан 151.**

Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење лицу из члана 140. став 1. овог закона у року одређеном чланом 146. овог закона, у обавези је да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 145. овог закона.

Износ новчане накнаде која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана утврђује јединица локалне самоуправе на начин на који 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 исплаћује се 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 стана 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.



## **Коришћење стана у јавној својини у закуп на основу права стеченог по претходним прописима**

### **Члан 152.**

Лице које користи стан у јавној својини на основу правоснажне одлуке о давању стана у закуп на одређено време, донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине („Службени гласник РС”, бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-УС, 10/07, 107/07 и 68/09) и Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу, под условима и на начин утврђен овим законом.

Поступак за решавање стамбене потребе лица из става 1. овог члана започет по општем акту, односно пропису по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета правоснажна одлука, наставиће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе у складу са овим законом.

Лице, као и чланови његовог породичног домаћинства у случају да је то лице преминуло, који користе стан у јавној својини по основу потврде о додели стана изdatoј до 20. јула 2002. године, под условом да нису у међувремену решили своју стамбену потребу на други начин, закључују уговор о закупу тог стана на одређено време са корисником ствари у јавној својини (или даваоцем стана), чиме стичу право на куповину у складу са чл. 153. и 154. овог закона.

Лица из ст. 1, 2. и 3. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а 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.

Поступци за закључење уговора о купопродаји стана који су започети у складу са одредбама члана 53. став 2. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), а који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Уколико је лице из става 1. овог члана остварило право на решавање стамбене потребе доделом стана у закуп на начин да неодговарајући стан или породичну стамбену зграду (у даљем тексту: неодговарајући стан) коју има или је стекао у својину он или члан његовог породичног домаћинства пренесе у јавну својину, наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу дела стана на коме је стекао право сувласништва, под условима и на начин утврђен овим законом.

Пренос неодговарајућег стана у јавну својину се уређује уговором о сусвојини који у име Републике Србије закључује директор Републичке дирекције за имовину Републике Србије или друго лице у Дирекцији које он за то овласти.

Изузетно од ст. 1, 2. и 3. овог члана, ван поступка и начина прописаног овим законом може се решити стамбена потреба члана односно чланова

породичног домаћинства запосленог лица које је изгубило живот за време вршења службеног задатка док је било у радном односу код корисника ствари у јавној својини, под условом да исто нема стан, односно одговарајући стан у складу са овим законом, лица са инвалидитетом преко 80%, ако је инвалидитет настао као последица вршења службених задатака или ратних дејстава, као и лицу за које је безбедносним проверама извршеним на основу члана 16. став 3. Закона о организацији и надлежности државних органа у сузбијању организованог криминала, корупције и других посебно тешких кривичних дела („Службени гласник РС”, бр. 42/02, 27/03, 39/03, 67/03, 29/04, 58/04-др.закон, 45/05, 61/05, 72/09, 72/11-др.закон, 101/11-др.закон и 32/13), утврђена угроженост његове личне безбедности по месту становања.

Одлуку о решавању стамбене потребе лица из става 7. овог члана доноси стамбена комисија корисника ствари у јавној својини на предлог руководиоца надлежног органа код кога је то лице било запослено, односно код кога је у радном односу.

Ако је више лица заинтересовано за решавање стамбених потреба по основу наведеном у ставу 7. овог члана извршиће се рангирање у складу са критеријумима за утврђивање реда првенства из члана 106. овог закона.

### **Куповина стана у јавној својини који се користи по основу уговора о закупу на одређено време**

#### **Члан 153.**

Право на куповину стана у јавној својини који се користи по основу уговора о закупу на одређено време има купац тог стана који га користи на основу правоснажне одлуке о додели стана у закуп донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине („Службени гласник РС”, бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-УС, 10/07, 107/07 и 68/09) и Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), који закуподавцу поднесе захтев за куповину тог стана.

На писмени захтев закупца стана на одређено време закуподавац ће омогућити куповину стана у јавној својини по купопродајној цени у складу са овим законом.

Купопродајна цена стана, односно дела стана из члана 152. став 5. овог закона се одређује у висини тржишне вредности стана коју утврђује јединица локалне самоуправе, на начин како се утврђује вредност непокретности у поступку утврђивања пореза на имовину непокретности, у смислу закона којим се одређује порез на имовину.

Купопродајна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а плаћа у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Трошкове утврђивања купопродајне цене стана сноси подносилац захтева за куповину стана у јавној својини.

Купопродајна цена се може исплатити једнократном уплатом или у једнаким месечним ратама са роком до 20 година.

Уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се исказује у еврима, а плаћа у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања рате.

Уколико се исплата купопродајне цене врши једнократном уплатом, купац је дужан да уплати средства у висини купопродајне цене у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Уколико се уплата средстава у висини купопродајне цене не изврши у року наведеном у ставу 8. овог члана, уговор се раскида.

### **Уговор о купопродаји**

#### **Члан 154.**

Уговор о купопродаји стана садржи нарочито: податке о уговорним странама, податке о стану који је предмет куповине (адреса: место са поштанским бројем, зграда, улица, кућни број, спрат, број стана, број и врста просторија у стану, површина стана), висину купопродајне цене и начин плаћања (једнократном уплатом или на рате), рокове плаћања, обезбеђење уговора, услове раскида уговора, датум и место закључења уговора, потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Уговор из става 1. овог члана са купцем стана закључује власник стана у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Продавац ће једнострано раскинути уговор о купопродаји ако купац или његови наследници ни после опомене не плате три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања уговора о купопродаји.

### **Непрофитне стамбене организације**

#### **Члан 155.**

Непрофитне стамбене организације основане у складу са Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09) дужне су да ускладе свој рад са одредбама овог закона у року од девет месеци од ступања на снагу овог закона.

### **Престанак рада Републичке агенције за становање**

#### **Члан 156.**

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 157.**

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 28, чл. 34. до 38, чл. 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);

4) члан 54. ст. 2, 3. и 6. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14);

5) Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС).

### **Ступање на снагу**

### **Члан 158.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

## 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 у неким деловима детаљније, а у неким деловима по први пут правно уреди и усклади са измењеним друштвено-економским односима у односу на период доношења релевантних 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), као и Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09) 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 неопходна се појавила и потреба да се и стамбена област реформише и кодификује у један пропис ради јаснијег сагледавања свих релевантних чинилаца 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 унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора; 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, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Одрживи развој становања утврђује се као јавни интерес. Опредељење предлагача да се развој у области становања и одржавања зграда усклади са општим аспектом одрживог развоја, и овакво дефинисање и проглашавање одрживог развоја становања као јавног интереса, заправо омогућава и

осигурава садашњим али и будућим генерацијама задовољавање њихових потреба и побољшање квалитета живота.

Затечени проблеми у овој области су бројни: лоши услови становања грађана; урушавање и драстично смањење вредности стамбеног фонда (оронуле фасаде, запуштене зграде, немогућност адекватне реакција органа јавне управе у санирању и отклањању опасности за живот и тело људи као и имовину грађана); изузетно велика потрошња енергије у зградама (60% од укупне потрошње енергије) имајући у виду да преко 90% индивидуалних домаћинстава и стамбених зграда у Републици Србији није изграђено у складу са важећим стандардима у области енергетске ефикасности; нејасно дефинисане обавезе власника зграда као и механизми за управљање и одржавање зграда, као и одговорност ако настане штета услед неодржавања зграда; недовољно јасно развијени механизми за реализацију социјалног становања; нерегулисана иселјења и пресељења из бесправно изграђених објеката и насеља која се налазе на туђем земљишту и др.

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 другачије уреди. 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 зграде, 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 Републички геодетски завод и који ће бити јавно доступни на интернет страни Завода.

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, 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, 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. Тако је уведена кворум за одржавање седнице (обична већина од укупног броја: 1/2 + 1 глас), као и кворум за поновљењу седницу (1/3 од укупног броја); већина присутних одлучује у редовним пословима; 2/3 већина укупног броја станара одлучује за ванредне послове; искључивањем права „вета” је заправо извршена мотивација власника посебних делова да се активно укључе у решавање питања у надлежности стамбене заједнице; регулисана је ситуација када је власник стана непознат,

односно недоступан; члановима породичног домаћинства, као и закупцима станова омогућује се учешће и у раду скупштине стамбене заједнице.

Притом, имајући у виду основни циљ овог закона када се говори о управљању и одржавању зграда, а то је очување и унапређење стамбеног фонда уз минимум постављеног стандарда кроз одржив развој становања - обавеза да се све зграде одржавају тако да не представљају опасност по живот и здравље људи нити њихову имовину – овим законом предвиђено је и да се станари сами организују у складу са својим потребама и могућностима ради остваривања наведеног циља. Ово је учињено увођењем Правила власника о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници. Власници посебних делова у стамбеној заједници могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова (у даљем тексту: правила власника), уколико овим законом није другачије одређено. Правила власника доносе се једногласном одлуком свих власника посебних делова и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону, као и начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, с тим што се правилима власника надлежност и потребна већина за доношење тих аката и одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом. На овакав начин. Предлагач закона потврђује уставом одређено неприкосновено право својине и овлашћења која из њега произлазе, јер предвиђа да се једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде правила одлучивања у односу на управљање и одржавање зграде могу регулисати другачије него овим законом, уз обавезу да се оствари циљ у погледу стандарда за одржавање зграда који се успоставља овим законом.

Поред обавезних елемената предвиђених овим законом, правила власника могу уредити и друге односе власника посебних делова у згради, као и начин управљања и одржавања зграде, поверавање појединих послова из надлежности скупштине стамбене заједнице професионалном управнику, начин употребе заједничких делова зграде и утврдити начин учешћа у трошковима одржавања и управљања зградом, кућни ред зграде, очување спољашњег изгледа зграде и сл. Саставни део правила власника чини евиденција посебних и заједничких делова зграде.

Проблем неадекватног управљања зградама у последњој деценији у значајном обиму решаван је у пракси 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 уреде 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 непостојање јасне одговорност за штете које настану по живот и здравље и имовину трећих лица у случају неадекватног одржавања тих зграда. Имајући у виду ове проблеме, предлагач овог закона уводи институт принудне управе који се примењује у тачно прописаним случајевима и траје само док се стамбена заједница не организује у складу са овим законом. Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се

подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела 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 (зграде као целине, заједничких делова зграде 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 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, те радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе.

У циљу спречавања настанка штетних последица услед непредузимања одговарајућих активности на одржавању зграде, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму лица која су на то обавезана овим законом, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.

Потрошња енергије у зградама у Србији је била у сталном порасту током последње декаде, тако да заузима највећи део у укупној бруто финалној потрошњи енергије. Према секторима потрошње, највише финалне енергије се трошило у сектору домаћинства 36%, затим индустрије 29%, па у сектору саобраћаја 23%, док су остали сектори учествовали са 12%. У том контексту, сектор зградарства пружа значајну прилику за постизање енергетских уштеда. Према проценама Владе, велики потенцијал расположивих мера унапређења енергетске ефикасности лежи управо у зградама, а посебно у сектору домаћинства

У Србији има око 85% стамбених зграда које немају никакву топлотну изолацију, а остале зграде имају незадовољавајућу изолацију, што се јавило као последица одсуства регулативе у то време (у периоду 1946-1970. је изграђено чак 39% од укупног боја стамбених зграда, а у периоду 1970-1980, 24%,) која би прописала начин градње и обавезу у складу са енергетском ефикасношћу, те имамо ситуацију да су само нове зграде пројектоване у складу са новим прописима од 2012. године и задовољавају услове енергетске ефикасности, а захваљујући донетим законима и правилницима, као и обавези испуњавања прописаних услова.

С обзиром на тренутно стање стамбеног фонда, Србија највеће уштеде енергије може остварити баш у сектору зградарства и то стамбених зграда које чине 75% свих зграда. Имајући у виду наведено јасно је да је потребна одлучна



акција да се искористи знатан потенцијал за веће уштеде енергије у стамбеним зградама, као и потреба да се крајњем потрошачу омогући да управља својом потрошњом енергије.

При креирању мера за побољшање енергетске ефикасности, Република Србија треба да утврди индикативне националне циљеве, планове и програме за енергетску ефикасност, а то није могуће без укључивања свих заинтересованих страна, а првенствено локалних самоуправа.

У том смислу, и овим законом предвиђене су мере за побољшање енергетске ефикасности постојећег стамбеног фонда. Најпре је, као што је већ наведено, унапређење енергетске ефикасности утврђено као јавни интерес Републике Србије. Потом је давањем стамбеној заједници пуног својства правног лица отворена могућност да стамбена заједница конкурише и учествује у разним пројектима за енергетску санацију као и пронађе различите изворе финансирања тих радова. Такође, предвиђена је обавеза јединица локалне самоуправе да у циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својстава зграде, најмање једном недељно обезбеди власницима зграда саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде. Кроз део овог закона који се бави стамбеном подршком, предвиђени су и видови помоћи станарима који не могу самостално својим приходима да реше проблеме у овој области у погледу унапређења енергетске ефикасности.

Посебно значајно поље којем се у овом закону даје акценат је социјално становање, односно стамбена подршка, као и поступањем приликом исељавањима и расељавањима услед урбаног развоја. 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 на то 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 регулисање међусобних односа у вези са становањем, који нису уређени другим општим актима.

У циљу прецизирања јавног интереса, посебно треба скренути пажњу на чл. 16. и 18. Устава којима се утврђује непосредна примена општеприхваћених правила и заштите 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 са принудним исељавањима и расељавањима услед урбаног развоја (у даљем тексту: Смернице за процедуре расељавања), као и Препорука Савета Европске уније 2013/Ц 378/01 од 9.12. 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) ценовну приуштивост; г) одговарајући стамбени простор; д) физичку приступачност; ђ) локациону подобност и е) прикладну културу становања.

Треба указати и 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 (примера ради, однос 1:5 је показатељ да је потребно пет 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.

Стога је Предлог закона прецизније уредио 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.

Одредбе Предлога закона о становању и одржавању зграда које регулишу стамбено збрињавање жртве породичног насиља и/или насиља у партнерским односима представљају један од основних аспеката усклађивања са Истанбулском конвенцијом Савета Европе. Садржина ових одредаба указује на одговор државе у смислу подршке жртви породичног насиља и/или насиља у партнерским односима, односно обезбеђења привременог смештаја у циљу заштите жртве и превенције евентуалног понављања насиља. Кроз стамбено збрињавање, држава испуњава своје обавезе дефинисане Истанбулском конвенцијом Савета Европе.

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 добијени су прецизнији подаци о потребном броју станова за пресељење ових закупаца.

Питање враћања станова у приватној својини њиховим власницима, овим закона решава се поштујући уставно начело забране дискриминације грађана тако што је омогућено и лицима која тренутно живе у тим становима као закупци на неодређено време, да се преселе у станове у јавној својини са правом да те станове откупе у складу са Законом о становању из 1992. године

као што су имали право и сви остали грађани који су у време доношења тог закона имали станарско право у становима у јавној својини. Предлогом закона предвиђен је рок да се сва ова питања реше најкасније до 31. децембра 2026. године, док је прецизно је прописан поступак за исељење закупаца из стана грађана, задужбина и фондација и пресељење закупаца у други одговарајући стан.

У складу са претходно наведеним, предлаже се доношење свеобухватног закона којим ће се редефинисати 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 регулисати њихови међусобни односи и односи према трећим лицима на стварима од заједничког интереса, те коначно и интервенције из јавног сектора када је то неопходно, као и расподеле задатака између јавног сектора и организација грађанског друштва и механизма за остваривање циљева од општег интереса.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

**Члан 1.** дефинише предмет уређивања као што су одрживи развој становања, управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, поступак исељења и пресељења, стамбена подршка, регистри и евиденције, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбену политику. Овим чланом је још прописано да се одредбе овог закона не односе на стамбене зграде, станове, гараже и пословне просторе који се користе за потребе министарства надлежног за послове одбране и Војске Србије.

**Члан 2.** дефинише да одрживи развој у смислу овог закона представља јавни интерес и да у циљу његовог остваривања Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

**Члан 3.** дефинише поједине изразе употребљене у овом закону, као што су: стамбена политика, стамбена зграда, пословна зграда, стан, делови зграде, врсте и радови одржавања, претварање, санација и енергетска санација, доградња, одређени аспекти стамбене подршке и др.

**Члан 4.** дефинише да посебан део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс, а да се за делове зграде који нису одређени као посебни или самостални делови сматра да су заједнички делови зграде.

**Члан 5.** прописује да на посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом, те да се стицањем права својине над посебним делом зграде стиче и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине над земљиштем на коме је зграда изграђена.

**Члан 6.** прописује да, 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.

**Члан 7.** прописује да посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређују планирање и изградња.

**Члан 8.** дефинише да су заједнички делови зграде делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде и да се сматрају једном

ствари, ако законом није другачије одређено, те да над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

**Члан 9.** прописује да је располагање заједничким деловима зграде пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања, те да о располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона.

**Члан 10.** регулише право својине над делом зграде који је због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде и који се у том случају сматра заједничким делом зграде, док над делом 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.

**Члан 11.** регулише право својине над самосталним делом зграде, који може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или може бити у својини лица у чијем су власништву инсталације и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде, као и својину над деловима мреже у згради, односно до мерила, укључујући мерило, а у случају да на мрежи не постоји мерило, делови мреже у згради у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом од места прикључења посебног, заједничких, односно самосталног дела зграде. Овим чланом се прописује да су власници посебних делова зграде дужни да обезбеде приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже.

**Члан 12.** прописује да власник посебног дела зграде има право да искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном делу зграде, да изврши поправку или друге радове на заједничким деловима зграде, да свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, да употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом и да покрене поступак у предвиђеном року пред надлежним основним судом за утврђивање ништавости одлуке скупштине стамбене зграде која је донета супротно овом закону; а уколико на самосталном делу зграде није успостављено право заједничке недељиве својине власника посебних делова зграде, прописано је да лице које има право својине над самосталним делом зграде има и права која има власник посебног дела.

**Члан 13.** прописује да власник посебног дела зграде има право пречег преноса, односно да му се првом понуди пренос права својине над заједничким делом зграде ради припајања, претварања или доградње, као и начин и поступак на који власник посебног дела остварује право пречег преноса, као што су начин достављања понуде и садржај понуде, рок и начин поступања по добијању понуде, односно достављање одговора о прихватању понуде, поступање и критеријуми за предност у случају да понуду за пренос прихвати више власника посебних делова зграде, односно више власника суседних посебних делова зграде или више власника посебних делова зграде чије непокретности нису суседне заједничком делу који се уступа. Такође је прописано да ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права преноса или је тај део пренела под условима повољнијим од услова из понуде.

**Члан 14.** прописује обавезу власника посебног зграде, односно самосталног дела који је дужан да употребом, односно коришћењем свог посебног дела не омета коришћење других делова зграде, да свој посебан део зграде одржава у стању којим се не отежава или онемогућава уобичајена

употреба осталих делова зграде, да одржава заједнички и да учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, да трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом, те да дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за одржавање другог дела.

**Члан 15.** прописује да послове управљања зградом може вршити: власник за зграде било које намене где је он једини власник, власници посебних делова у породичној кући, стамбена заједница преко својих органа и власници посебних делова у пословним зградама, који оснивају удружење као правно лице за које се сходно примењују одредбе које регулишу надлежности, права и обавезе скупштине и управника у пословима управљања. Овим чланом се такође прописује да послове управљања у стамбено-пословним зградама врше сви власници посебних делова.

**Члан 16.** дефинише појам стамбене заједнице коју чине сви власници посебних делова зграде, као и правни статус који стамбена заједница стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела. У случају да зграда има више целина са засебним улазом, прописано је како се може формирати стамбена заједница улаза, као и начин одлучивања по питањима надзиђивања, коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу. Овај члан такође прописује да се стамбена заједница уписује у регистар стамбених заједница, да има матични број, ПИБ и текући рачун.

**Члан 17.** прописује да власници у стамбеној згради своја права и обавезе у погледу управљања и одржавања остварају и врше у складу са овим законом, као и да власници посебних делова могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова, односно правилима власника, која се доносе једногласно одлуком свих власника и да обавезно садрже све обавезе власника у складу са овим законом, с тим да се у правилима власника надлежности и потребна већина за доношење одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом. Доношење правила власника може покренути сваки власник посебног дела и ова правила се региструју и објављују у Регистру стамбене заједнице у складу са овим законом.

**Члан 18.** прописује да јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра према територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима.

**Члан 19.** уређује овлашћење Регистратора за законито, ажурно и тачно вођење Регистра, односно да у поступку регистрације Регистратор врши искључиво проверу испуњености прописаних формалних услова за упис података у Регистар, а на основу поднете пријаве без испитивања тачности чињеница из пријаве и веродостојности приложених докумената.

**Члан 20.** прописује које податке за регистрацију, односно евиденцију и објављивање Регистар као електронска јавна база података и докумената нарочито садржи, као и да Регистар садржи и податке које непосредно уносе надлежни државни органи или се преузимају у електронској форми од других регистара и евиденција. Чланом се такође прописује да министар надлежан за послове становања ближе уређује начин размене докумената и података, као и садржину Регистра и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама; те да се у Регистар врше упис, промена и брисање података и докумената који су предмет регистрације и евиденције у складу са законом и актом о Регистру.

**Члан 21.** прописује да Републички геодетски завод води јединствену, централну, јавну и електронску базу података у којој су обједињени подаци о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије; да се размена података, докумената и поднесака између јединица локалне самоуправе и Републичког геодетског завода обавља електронским путем; те

да се на поступак именованја Регистратора и његова овлашћења и обавезе сходно примењују одредбе којима се уређује рад Републичког геодетског завода.

**Члан 22.** прописује да се поступак регистрације покреће подношењем пријаве Регистру од стране управника или другог законом овлашћеног лица и да може да се покрене и по службеној дужности.

**Члан 23.** прописује начин покретања поступка подношењем пријаве која се подноси у форми поднеска и уз коју се прилажу прописани документи, као и доказ о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге јединствене евиденције.

**Члан 24.** прописује да се поступак регистрације покреће по службеној дужности.

**Члан 25.** прописује да се упис забележбе врши на основу пријаве или по службеној дужности, ако Регистратор дође до сазнања о чињеницама и документима који су од значаја за стамбене односе.

**Члан 26.** прописује начине подношења пријаве, која се у папирној форми подноси Регистру непосредно или поштом, док се електронска пријава подноси Регистру путем корисничке апликације за пријем електронске пријаве у складу са прописима којима се уређује електронски документ.

**Члан 27.** прописује рок у коме је подносилац пријаве дужан да Регистру поднесе пријаву.

**Члан 28.** регулише издавање потврде о примљеној пријави у папирној или електронској форми на захтев подносиоца пријаве и прописује податке које ова потврда нарочито треба да садржи.

**Члан 29.** прописује да подносилац пријаве може да измени пријаву или да од ње одустане до доношења одлуке Регистратора о пријави, а у случају да подносилац пријаве одустане од пријаве, прописује се да Регистратор доноси решење којим се поступак обуставља.

**Члан 30.** прописује да Регистратор по пријему пријаве проверава испуњеност формалних услова за регистрацију, као и да подаци који су предмет објављивања не подлежу провери испуњености формалних услова, да се уписују у Регистар на основу регистрационе пријаве и да за њихову тачност одговара подносилац пријаве; прописује се и рок за одлучивање о пријави доношењем решења о регистрацији или закључка о одбацивању.

**Члан 31.** прописује да Регистратор доноси решење о регистрацији, ако су испуњени формални услови за регистрацију и извршена контрола исправности унетих података, против кога подносилац пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу надлежног органа јединице локалне самоуправе у прописаном року, као и да жалба не одлаже извршење решења.

**Члан 32.** прописује у којим случајевима Регистратор закључком одбацује пријаву и да против тог закључка подносилац пријаве може у датом року изјавити жалбу надлежном органу јединице локалне самоуправе. Овим чланом се такође прописује да подносилац пријаве може у прописаном року (од пријема закључка, односно његовог објављивања на интернет страници Регистра) поднети усаглашену пријаву и документа ради отклањања утврђених недостатака без плаћања административне таксе и подносилац пријаве може право под овим условом искористити само једном.

**Члан 33.** прописује да ће се пријава сматрати усвојена ако Регистратор не одлучи о пријави у року прописаном у члану 30. овог закона, о чему доноси решење и тражену регистрацију спроводи у Регистар.

**Члан 34.** прописује брисање регистрованог податка или документа по службеној дужности уколико Регистратор утврди да за регистрован податак у моменту регистрације нису били испуњени услови за његову регистрацију, о чему издаје решење о брисању регистрованог податка или документа који

доставља стамбеној заједници, чиме се успоставља претходно регистровано стање. Подносилац пријаве на основу које је извршена регистрација податка или документа има право жалбе.

**Члан 35.** прописује да у поступку регистрације није дозвољен повраћај у пређашње стање.

**Члан 36.** прописује да се по окончању поступка спровођења промене у Регистру, а пре коначног одобравања регистрације, врши контрола тачности унетих података и докумената; а уколико се утврди да унети подаци нису прописани нису унети у Регистар или нису унети у Регистар на прописан начин, централни информациона систем неће прихватити одобравање регистрације. Прописује се да Регистратор у том случају има обавезу да без одлагања отклони утврђене недостатке и у регистарску апликацију правилно унесе податке и документа који се по извршеној контроли тачности региструју и јавно се објављују у јединственој евиденцији стамбених заједница.

**Члан 37.** прописује поступање у случају да је приликом регистрације начињена грешка у писању, рачунању или друга очигледна грешка, након чега ће Регистратор у прописаном року извршити исправку грешке у Регистру и о томе донети закључак.

**Члан 38.** прописује начине достављања писаног и електронског отправака одлуке Регистратора на захтев подносиоца пријаве.

**Члан 39.** прописује да се за питања која се односе на поступак регистрације и евидентирања, а која овим законом нису посебно уређена, примењује закон којим се уређује општи управни поступак.

**Члан 40.** прописује да су органи стамбене заједнице скупштина и управник; да скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, као и обавезу и начин сазивања прве седнице скупштине на којој се бира управник у прописаном року. Такође се прописује и рок у коме је овлашћено лице дужно да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице и управника, односно регистрацију промене других података који се региструју и објављују у Регистру стамбених заједница. У случају поверавања управљања професионалном управнику, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.

**Члан 41.** прописује начин рада скупштине стамбене заједнице, и то: да чланове скупштине стамбене заједнице чине сви власници посебних делова; да у раду скупштине, у случају да је власник посебног дела правно лице, учествује његов законски заступник; да у раду седници скупштине уместо власника посебног дела може да учествује и гласа и члан домаћинства или лице које је купац посебног дела уколико је за то овлашћен; да је власник посебног дела дужан да у прописаном року достави управнику податке о купцу; да скупштином председава лице које је изабрано за управника; да се седница скупштине одржава најмање два пута годишње и да је заказује управник; те да иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела.

**Члан 42.** прописује надлежности стамбене заједнице као што су: бирање и разрешавање управника; доношење одлука о поверавању управљања зградом, доношење правила власника, узимање кредита, одређивање висине месечног износа који плаћају власници посебних делова за одржавање зграде; доношење програма одржавања; располагање заједничким деловима зграде и друга питања од значаја за стамбену заједницу.

**Члан 43.** прописује право гласа власника посебних делова у скупштини стамбене заједнице, тако да власник посебног дела има један глас, а у случају да је једно лице истовремено власник више посебних делова зграде, онда оно има онолико гласова колико има посебних делова у свом власништву; осим за власнике гараже, гаражног места или гаражног бокса када им то није једини

посебни део који лице поседује и у том случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место односно гаражни бокс. Овим чланом се прописује и начин гласања уколико је власник посебног дела недоступан, као и начин позивања власника посебних делова на седницу скупштине.

**Члан 44.** прописује начин одлучивања скупштине стамбене заједнице као и начин гласања власника посебних делова приликом доношења одлука у сврху располагања заједничким деловима зграде, поверавања управљања професионалном управнику или кредитног задуживања стамбене заједнице када се одлучује већином коју чине  $2/3$  гласова од укупног броја гласова, а у случају да су власници посебних делова донели правила власника у складу са чланом 17. овог закона, већина гласова потребна за доношење одлука се утврђује тим актом. Такође се прописује да власник посебног дела може гласати и писаним путем, а у случају да је посебан део у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова сразмерно њиховом уделу. У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања сагласност се доноси по принципу да сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део сразмерно њиховом уделу у сусвојини. Прописује се да на основу пуномоћја управник стамбене заједнице може да закључи уговор са инвеститором којим се уређују међусобна права и обавезе.

**Члан 45.** прописује кворум потребан за одржавање и рад седнице скупштине који чини обична већина укупног броја гласова чланова који имају право гласа по одређеном питању, а у случају да се седница скупштине није могла одржати због недостатка кворума, поново се сазива у прописаном року.

**Члан 46.** уређује начин вођења и садржај записника у који се уноси свака одлука скупштине стамбене заједнице а који води управник одговоран за уредно сачињавање записника, односно записничар ког именује управник.

**Члан 47.** прописује одговорности и поступање стамбене заједнице у случају штете која проистекне услед неизвршења послова који су у њеној надлежности или за штету која настане од дела зграде кад није могуће утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета. Такође је овим чланом прописано да стамбена заједница, односно власници посебних и самосталних делова, имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у прописаном року, док су власници посебног, односно самосталног дела супсидијарно одговорни према трећим лицима за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице, ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе. За власника посебног, односно самосталног дела који испуни обавезу стамбене заједнице прописано је да има право регреса од осталих власника посебних, односно самосталних делова.

**Члан 48.** прописује да стамбена заједница може да закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима услед неодржавања, односно неправилног одржавања зграде.

**Члан 49.** прописује да стамбена зграда има управника ког бира скупштина стамбене заједнице из њених редова; затим прописује трајање и истек мандата управника, поновно бирање и разрешење управника; као и да стамбена заједница, у случају да је остала без управника, може покренути поступак пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника; и да се управник уписује у Регистар стамбених заједница.

**Члан 50.** прописује права и обавезе управника, као што су: заступање стамбене заједнице, подношење пријаве за упис стамбене заједнице и правила власника у Регистар стамбених заједница, вођење евиденције о власницима посебних делова, извршавање одлука стамбене заједнице, располагање средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, предлагање скупштини



стамбене заједнице програм одржавања, организовање радова хитних интервенција и други послови одређени законом.

**Члан 51.** прописује да се пословима професионалног управљања могу бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника и да организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време које је уписано у Регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.

**Члан 52.** прописује услове за стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника, упис у Регистар професионалних управника и разлоге за брисање из њега, као и да обуку, испите и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра професионалних управника прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 53.** прописује да професионални управник врши послове из надлежности управника зграде, као и да поред ових послова професионални управник врши и друге послове управљања и одржавања зграде. Прописано је да професионални управник подноси извештај о свом раду стамбеној заједници најмање једном годишње и да професионални управник одговара стамбеној заједници за штету коју она трпи због његових пропуста у раду, те да професионални управник има право на накнаду чија се висина одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања.

**Члан 54.** прописује да Привредна комора Србије успоставља и води регистар професионалних управника, организује полагање испита за професионалног управника, утврђује права и дужности професионалног управника, као и да се организација и начин обављања ових послова ближе уређује статутом и другим општим актима Привредне коморе Србије.

**Члан 55.** прописује да послови управљања могу бити поверени професионалном управнику одлуком стамбене заједнице или одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају принудне управе предвиђене чланом 57. овог закона.

**Члан 56.** прописује да скупштина стамбене заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника, а ова одлука може да буде и део правила власника. За поверавање послова управљања закључује се уговор у писаној форми на одређено или неодређено време између стамбене заједнице или лица које овласти стамбена заједница, и организатора професионалног управљања. Стамбеној заједници је омогућено да захтева да одређено лице које ангажује организатор професионалног управљања буде постављено или разрешено функције професионалног управника. Прописано је још да се накнада за послове професионалног управљања исплаћује преко организатора професионалног управљања.

**Члан 57.** прописује да се принудна управа уводи поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да пријава за упис стамбене заједнице није поднета у складу са чланом 40. овог закона или да по истеку или престанку мандата није изабран нови управник у складу са чланом 49. овог закона; да се поступак увођења принудне управе, који води надлежни орган општинске, односно градске управе, покрене подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом, као и да професионални управник врши ову функцију све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању.

**Члан 58.** прописује да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање, те да

министар надлежан за послове становања ближе одређује врсту, обим и динамику ових активности, као и начин сачињавања програма одржавања зграде. Такође је прописано да унапређење својстава зграде или дела зграде представља активности којима се побољшавају енергетска или друга својства зграде.

**Члан 59.** прописује да су хитне интервенције активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота, здравља и сигурности људи, заштите имовине од оштећења и довођења зграде и њених делова у стање употребљивости и сигурности; да је сваки власник зграде, односно посебног дела дужан да одмах по сазнању за потребу извођења хитних интервенција на згради о томе обавести управника, професионалног управника у стамбеним зградама или надлежни орган у случају зграде друге намене; те да су они дужни да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, предузму одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција. За штету од пропуштања предузимања ових мера одговара управник, професионални управник, односно други надлежни орган.

**Члан 60.** прописује да обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде не прети опасност настанка штете имају сва лица из члана 15. овог закона, као и да власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује њихова функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде; а уколико наведена лица то не учине, надлежни орган јединице локалне самоуправе повериће посао одржавања зграде организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса. Прописано је и да се текуће и инвестиционо одржавање изводи у складу са програмом одржавања, те да се одржавање зграде може уговором поверити одговарајућим правним лицима или предузетницима. Лица из члана 15. овог закона су такође дужна да испуне мере прописане законом којим се уређује заштита од пожара, у смислу испуњења минималних, превентивних мера.

**Члан 61.** прописује да у случају када лица из члана 15. овог закона не изврше потребне активности на одржавању зграде, услед чега могу на настану штетне последице по живот или здравље људи, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе, која својом одлуком може да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде ради инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграда, као и да својом одлуком може да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде и забрану промене спољног изгледа, при чему јединица локалне самоуправе има право регреса према лицу које је било дужно да предузме те активности. Овим чланом је прописано и да јединица локалне самоуправе може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде, сходно одлуци којом прописује поступак и услове за доделу средстава, те да је нарочито дужна да најмање једном недељно обезбеди лицима из члана 15. овог закона саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде. Прописано је да у циљу остваривања јавног интереса локална самоуправа доноси акте о минималној висини износа о текућем одржавању и о накнади коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и о минималној висини износа за трошкове инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, а на основу критеријума за утврђивање минималних износа које прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 62.** прописује да јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

**Члан 63.** прописује да је власник посебног дела дужан да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, те да за сваки посебни део плаћа трошкове према утврђеним критеријумима (сразмерно броју својих посебних делова – за трошкове радова текућег одржавања и управљања, и сразмерно учешћу површине својих посебних делова – за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде, а у односу на укупан број, односно збир површина свих посебних делова), која лица из члана 15. овог закона могу да промене уколико се са тим сагласе 2/3 од укупног броја власника посебних делова, односно на основу правила власника.

**Члан 64.** прописује да 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 који доноси јединица локалне самоуправе, утврђује одлуком стамбене заједнице или на основу правила власника и која се уноси у записник седнице скупштине; док се висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

**Члан 65.** прописује начин плаћања трошкова текућег одржавања и трошкова управљања зградом које власник посебног дела уплаћује у износу утврђеном у складу са чланом 64. овог закона. Такође се овим чланом регулише начин плаћања услуга одржавања и/или управљања зградом уколико се наплата трошкова не врши преко система обједињене наплате. Радови хитних оправки финансирају се из средстава стамбене заједнице (без обзира на намену средстава).

**Члан 66.** прописује да се поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и побољшања заједничких делова зграде могу финансирати и из извора као што су кредити, донације или други извори. Прописано је да стамбена заједница може да заложити потраживања ради добијања кредита, као и да је у случају енергетске санације зграде финансирање активности могуће вршити и путем уговарања енергетских учинака са предузећима или предузетником регистрованим за пружање енергетских услуга (ESCO).

**Члан 67.** прописује да стамбена заједница има право регреса за трошкове одржавања, односно поправке ако је потреба поправке настала оштећењем заједничких делова зграде; да власник посебног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом посебном делу; док 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.

**Члан 68.** прописује обавезе и радње које је управник, односно професионални управник дужан да предузме поводом права на регрес; такође је прописано да управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу ако је због тога изгубљена могућност регреса од одговорног лица, а професионални управник одговара солидарно са одговорним лицем због пропуштања да поднесе тужбу у прописаном року.

**Члан 69.** прописује да због неиспуњења обавезе одржавања власник посебног дела одговара за штету која потиче од његовог посебног дела и за штету која потиче од његовог самосталног дела; док за штету која проистекне од заједничких делова зграде одговара стамбена заједница, а супсидијарно и власници посебних делова зграде. Ако се не може одредити да ли штета потиче од посебног дела или заједничких делова зграде, чланом се прописује да за штету одговарају солидарно стамбена заједница и власници посебних делова. Професионални управник је одговоран стамбеној заједници, односно

власнику посебног дела ако је штета наступила услед његове радње или пропуста.

**Члан 70.** прописује да се стан користи по основу права својине и права закупа, те да се уговор о закупу стана закључује у писаној форми, о чему закуподавац обавештава управника стамбене заједнице, као и да се права и обавезе закупа и закуподавца која нису уређена овим уређују у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

**Члан 71.** прописује услове за коришћење стана у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе намењеног за службене потребе на основу одлуке о додели стана на коришћење лицу које врши службену дужност или функцију изван места свог пребивалишта. Овај стан, који се не може отуђити из јавне својине, даје се на коришћење на основу писаног захтева и решења о избору, постављењу и распоређивању на одређену службену дужност или функцију; а уколико је више запослених, изабраних или постављених лица поднело захтев за давање на коришћење стана за службене потребе, у том случају решавање захтева се врши по основу првенства у подношењу тог захтева.

**Члан 72.** прописује да трошкове коришћења стана сноси запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, као и да то лице учествује у раду скупштине стамбене заједнице сходно применом члана 41. овог закона.

**Члан 73.** прописује да се на основу одлуке о давању на коришћење стана за службене потребе закључује уговор о коришћењу стана који потписују председник стамбене комисије и запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, као и делове које овај уговор нарочито садржи.

**Члан 74.** прописује да уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи даном престанка вршења службене дужности, у ком случају је корисник стана за службене потребе дужан да се исели из стана; као и у случају ако корисник стана за службене потребе или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у складу са овим законом у месту где врши службену дужност.

**Члан 75.** прописује да је корисник стана за службене потребе дужан да при исељењу преда стан стамбеној комисији у стању у ком је примљен и да су уговорене стране дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

**Члан 76.** прописује да јединица локалне самоуправе прописује општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији, као и да се правилима власника може прописати и кућни ред зграде који мора бити у складу са општим правилима кућног реда.

**Члан 77.** прописује да управник стамбене заједнице, власник посебног дела или друго лице које има правни интерес има право, у случају да се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа, да код надлежног органа јединице локалне самоуправе поднесе захтев за исељење тог лица; такође се прописује да је овај поступак хитан и да се на њега не односе одредбе о поступку исељења и пресељења из чл. 78-87. овог закона, као и да се против решења о исељењу лица које се уселило без правног основа може изјавити жалба општинском, односно градском већу у прописаном року.

**Члан 78.** прописује да се поступак исељења, који представља измештање лица, односно лица и ствари из настањеног објекта, односно насеља или дела насеља у којима се налазе објекти изграђени супротно закону којим се уређује планирање простора и изградња објеката и који се налази на

земљишту у својини другог лица, спроводи када је то неопходно и оправдано ради остваривања јавног интереса, а првенствено ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине и врши се само у случају када објекте, односно насеље или део насеља није могуће задржати на постојећој локацији.

**Члан 79.** прописује да лице са члановима свог породичног домаћинства, које нема у својини другу непокретност за становање и нема довољно средстава да обезбеди други смештај и у случају да је неопходно извршити исељење у случајевима из члана 78. овог закона, остварује право на пресељење у одговарајући смештај који обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе, а овај смештај да задовољи аспекте као што су: одговарајућа локација и просторни услови стана, ценовна доступност, физичка приступачност и др. Овим чланом се прописује и да лице које се пресељава има само једном право на пресељење у одговарајући смештај, да се обавезе овог лица које се односе на начин коришћења овог смештаја уређују уговором и да лице које не извршава обавезе утврђене овим уговором губи право на коришћење одговарајућег смештаја.

**Члан 80.** прописује да су државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења, дужни да га спроводе у складу са принципима који се односе на законитост, сразмерност, заштиту достојанства, заштите посебно угрожених лица и међусобне сарадње.

**Члан 81.** прописује да надлежно министарство или надлежни орган јединице локалне самоуправе у поступку доношења новог, односно измене и допуне важећег планског документа или у случају спровођења одговарајућег планског документа кроз програм за уређивање земљишта, припрема нацрт одлуке о неопходности исељења са планом пресељења и утврђује обухват насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење из разлога прописаних у члану 78. овог закона, да има сарадњу и консултације са лицима која су погођена пресељавањем и организацијама за заштиту људских права, да организује рани јавни увид и јавни увид у нацрт одлуке о неопходности исељења ради упознавања јавности са обухватом насеља и разлозима и могућим начинима исељења, евидентира све примедбе и сугестије које су дате током раног јавног увида и јавног увида, као и да надлежни орган јединице локалне самоуправе након обављеног јавног увида сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду са свим примедбама и одлукама по примедбама.

**Члан 82.** прописује да скупштина јединице локалне самоуправе по обављеној процедури раног јавног увида и јавног увида у складу са чланом 81. овог закона доноси одлуку о неопходности исељења, заједно са одлуком о доношењу плана или програма за уређивање земљишта а која садржи и план пресељења који се сачињава у поступку доношења одлуке о неопходности исељења.

**Члан 83.** прописује да одлука о неопходности исељења нарочито садржи назив планског документа у чијем обухвату се налази насеље, разлоге исељења, графички приказ обухвата насеља, укупан број лица обухваћених планом исељења и њихове личне податке, динамику и рокове за исељење; док план пресељења нарочито садржи укупан број лица обухваћених планом пресељења и њихове личне податке, место и начин стамбеног збрињавања у поступку пресељења, динамику и рокове за пресељење и др.

**Члан 84.** прописује да надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење о исељењу на основу одлуке из члана 82. овог закона, да је у поступку доношења овог решења јединица локалне самоуправе дужна да лицу које живи у насељу из којег је потребно извршити исељење и пресељење по његовом захтеву обезбеди бесплатну правну помоћ, као и да решење против кога се може изјавити жалба достави свим лицима која буду идентификована у поступку доношења одлуке о исељењу.

**Члан 85.** прописује да се решење о исељењу не може спровести при неповољним временским приликама, недељом, у дане државних и верских празника, ноћу, пре избора и непосредно пре почетка и краја школске године; да трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе, као и да су државни органи и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења дужни 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.

**Члан 86.** прописује да су државни и други органи и субјекти који учествују у спровођењу поступка исељења и пресељења дужни да током трајања ових поступака омогуће присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права, присуство надлежних јавних служби, одговарајуће идентификовање свих лица која су у поступку исељења и пресељења, документовање могућих губитака на имовини и преузимање материјала од којег је објекат изграђен.

**Члан 87.** прописује да јединица локалне самоуправе у сврху праћења исељења и пресељења води евиденције о начину и условима под којима су спроведени ови поступци, а да садржину и начин вођења ове евиденције ближе уређује министар надлежан за послове становања; као и да је дужна да самостално или у сарадњи са другим надлежним органима и субјектима обезбеди лицима која су погођена поступком пресељења задовољење основних животних потреба, адекватан приступ здравственој и социјалној заштити, приступ изворима прихода и потенцијалним местима запослења, приступ инклузивном систему образовања и васпитања.

**Члан 88.** дефинише стамбену подршку као сваки облик помоћи 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, и прописује да се стамбена подршка остварује кроз програме који се дефинишу у складу са принципима рационалности, правичности, финансијске, социјалне и институционалне одрживости и транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке.

**Члан 89.** прописује да корисник стамбене подршке може бити лице које је држављанин Републике Србије и које је без стана (лице нема у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије), односно без одговарајућег стана (лице које у својини има једино стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона) и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. У поступку утврђивања да ли је лице без стана, поред доказних средстава предвиђених законом којим се уређује општи управни поступак, прописује се достављање изјава да подносилац захтева за стамбену подршку, као и чланови његовог домаћинства, немају у својини стан на територији Републике Србије.

**Члан 90.** дефинише да је одговарајући стан у смислу овог закона стан који испуњава услове према прописаним критеријумима просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и према критеријуму заштите од спољних климатских утицаја и да задовољава основне хигијенске услове становања.

**Члан 91.** прописује да право на решавање стамбене потребе има једночлано домаћинство чији приход није већи од износа који се добија множењем прописаног коефицијената у зависности од врсте стамбене подршке добијеног према просечној нето заради у јединици локалне самоуправе, док се максимални приход за вишечлано домаћинство као услов за остваривање стамбене подршке обрачунава множењем максималног прихода једночланог

домаћинство за одговарајућу врсту стамбене подршке са коефицијентом који се израчунава према датој формули.

**Члан 92.** прописује да се стамбена подршка остварује кроз закуп стана, куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом, унапређење услова становања, помоћ за озакоњење породичне куће и стамбено збрињавање.

**Члан 93.** прописује да закуп стана као вид стамбене подршке представља давање стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа и субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине.

**Члан 94.** прописује да закуп стана по условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини за чије коришћење купац плаћа непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о непрофитном закупу, а на захтев који купац подноси стамбеној комисији уговор се може обновити уз достављање доказа да није дошло до промене статуса закупца на основу којег је остварио право на непрофитни закуп. У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу продужити уговор о закупу стана под прописаним условима. Такође је овим чланом прописано да непрофитну закупнину чине трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана, затим трошкови прибављања и изградње објекта у коме су стан и припадајући заједнички делови, као и да се непрофитна закупнина обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана према јединственој методологији за обрачун непрофитне закупнине коју прописује министар надлежан за послове становања.

**Члан 95.** прописује да субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине представља пружање стамбене подршке учешћем у плаћању закупнине или непрофитне закупнине за закуп стана највише до површине стана која је прописана чланом 91. овог закона, а да би се остварила субвенција на закуп стана у приватној својини услов је да закупнина не прелази највиши износ непрофитне закупнине која се обрачунава према методологији из члана 94. овог закона. У случају да се закуподавцу стана одобри стамбени додаток који се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе, закуподавац стана смањује закупнину закупцу стана за износ добијеног стамбеног додатка, а ближи услови и поступак одобравања стамбеног додатка утврђују се одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.

**Члан 96.** прописује да лице из члана 89. овог закона може стећи право својине над станом или породичном кућом кроз вид стамбене подршке којим се омогућава куповина стана или породичне куће по непрофитним условима или доделом стана или породичне куће, што треба да буде приоритетан вид стамбене подршке у сеоским подручјима.

**Члан 97.** прописује да се купопродајна цена стана односно породичне куће утврђује на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће по метру квадратном нето корисне површине урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће, а у случају да се не може утврдити на овај начин, купопродајна цена се утврђује у складу са прописима за утврђивање основице за пренос апсолутних права.

**Члан 98.** прописује да се стан купује једнократном исплатом или на рате по цени из члана 97. овог закона, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке, а у случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне рате (односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора), уговор се раскида а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

**Члан 99.** прописује да је додела стана или породичне куће стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом (чија вредност не може бити већа од 50% од просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу), те да је овај вид стамбене подршке поред лица без стана могуће доделити и лицу без одговарајућег стана уколико то лице своју непокретност која не испуњава услове за одговарајући стан пренесе у јавну својину.

**Члан 100.** прописује да се стан или породична кућа не могу отуђити пре рока од пет година од дана коначне исплате купопродајне цене у случају када су стечени куповином под непрофитним условима или пре истека рока од десет година од дана стицања права својине над тим непокретностима у случају када су стечени доделом.

**Члан 101.** прописује да лице без одговарајућег стана може остварити право на стамбену подршку за унапређење услова становања доделом грађевинског материјала и/или стручне подршке за санацију, адаптацију, реконструкцију или доградњу стана или породичне куће, као и за унапређење енергетских својстава стана или породичне куће чији приходи не прелазе границе прихода прописаних из члана 91. овог закона. Корисник овог вида стамбене подршке може бити и власник стана или породичне куће без обзира на висину прихода, уколико део стамбеног простора изда у закуп лицу које остварује право на стамбену подршку закупа стана у складу са овим законом.

**Члан 102.** прописује да лице чији максимални приход не прелазе границе утврђене у члану 91. овог закона и које станује у породичној кући на земљишту у његовој својини изграђеној супротно закону којим се уређује изградња објеката може остварити помоћ за израду техничке документације за озакоњење ове куће, док овај вид помоћи лице или члан његовог породичног домаћинства не може остварити уколико поседује у својини другу непокретност чијом продајом може остварити приход у просечној вредности одговарајућег стана из члана 90. овог закона на територији локалне самоуправе у којој станује. Помоћ за озакоњење куће може остварити и лице које задовољава прописане услове а станује у породичној кући изграђеној на земљишту у својини другог лица, уколико претходно са власником земљишта на одговарајући начин регулише статус на земљишту. Такође се прописују услови за остваривање права на стамбену подршку кроз ослобађање од плаћања таксе за озакоњење.

**Члан 103.** прописује која лица нарочито имају право на стамбено збрињавање које представља привремени смештај лица из члана 89. овог закона до решавања њихове стамбене потребе и које се врши по хитном поступку без спровођења поступка за доделу подршке прописаног овим законом.

**Члан 104.** прописује да поступак доделе стамбене подршке спроводи стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се додељује стамбена подршка.

**Члан 105.** прописује да се поступак доделе стамбене подршке лицима која имају пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која спроводи програм стамбене подршке покреће на основу јавног конкурса који се објављује у локалном јавном гласилу.

**Члан 106.** прописује да се утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке врши првенствено према стамбеном статусу, односно условима становања, као и према критеријумима који се односе на број чланова породичног домаћинства, здравствено стање и инвалидност корисника стамбене подршке. Такође се прописује ко има предност у одређивању реда првенства за доделу стамбене подршке и да мерила за утврђивање реда првенства ближе уређује министар надлежан за послове становања.



**Члан 107.** прописује да на основу програма стамбене подршке стамбена комисија расписује јавни конкурс за доделу стамбене подршке којим позива заинтересована лица да поднесу захтев и одговарајуће доказе предвиђене условима конкурса, после ког стамбена комисија утврђује предлог листе реда првенства на који подносилац захтева може уложити приговор општинском, односно градском већу у прописаном року, а по доношењу одлуке о свим приговорима стамбена комисију утврђује листу реда првенства коју доставља скупштини јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.

**Члан 108.** прописује да на основу листе реда првенства скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуку о додели стамбене подршке која нарочито садржи списак лица која остварују право на стамбену подршку, вид стамбене подршке која се додељује, назив органа који ће бити надлежан за закључење уговора и праћење његове реализације, као и контролу испуњености услова за доделу стамбене подршке за све време док она траје, уз прописану основну садржину уговора о додели стамбене подршке.

**Члан 109.** прописује које послове могу обављати непрофитне стамбене организације које могу бити јавне агенције, стамбене задруге и друга правна лица (прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених стамбеној подршци, управљање и организовање изградње станова у оквиру програма стамбене подршке, прикупљање података потребних за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма стамбене подршке и праћење њихове реализације, вршење надзора и др), као и да се вишак прихода над расходима остварен у току пословне године агенције мора у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе. У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији месне надлежности локалне самоуправе постоји регистрована непрофитна стамбена организација, прописано је да наведене послове обавља надлежни орган општинске, односно градске управе.

**Члан 110.** прописује да непрофитна стамбена организација може отпочети обављање послова из члана 109. овог закона по добијању решења о издавању лиценце за рад и уписом у Регистар непрофитних стамбених организација, као и да министар надлежан за послове становања ближе прописује услове за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација, док испуњеност прописаних услова за рад ових агенција проверава комисија на чији предлог решење о издавању лиценце за рад непрофитне стамбене организације доноси министар надлежан за послове становања; а уколико у току рада непрофитне стамбене организације заинтересовано лице (свако лице које учествује у давању или коришћењу стамбене подршке) поднесе пријаву да та непрофитна стамбена организација више не испуњава услове за рад, комисија проверава да ли постоје услови за одузимање лиценце тој непрофитној стамбеној организацији на чији предлог министар надлежан за послове становања доноси решење о одузимању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији.

**Члан 111.** прописује да је непрофитна стамбена организација дужна да до краја фебруара текуће године достави надлежном органу локалне самоуправе и министарству надлежном за послове становања годишњи извештај о свом раду, који садржи податке о реализацији програма стамбене подршке и предузетим мерама за њено спровођење.

**Члан 112.** прописује да Влада доноси Националну стамбену стратегију за период од најмање десет година и Акциони план за њено спровођење за период од најмање три, а највише пет година, ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења

стамбене политике. Стратегија и Акциони план реализују се кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

**Члан 113.** прописује да министарство надлежно за послове становања подноси Влади на сваке три године извештај о резултатима спровођења Стратегије, уз који се може поднети и предлог измена и допуна текућег Акционог плана.

**Члан 114.** прописује да министарство надлежно за послове становања припрема и доставља Влади на усвајање Програм стамбене подршке којим се нарочито утврђују приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника, врста и износ средстава за реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката, план активности које је могуће спровести у оквиру буџетске године, услови и критеријуми за коришћење средства и др; а министар надлежан за послове становања ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.

**Члан 115.** прописује да јединица локалне самоуправе, ради спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике локалне самоуправе; као и да је јединица локалне самоуправе дужна да до краја фебруара текуће године министарству надлежном за послове становања достави годишњи извештај о резултатима спровођења Стратегије и локалне стамбене стратегије.

**Члан 116.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке обезбеђују у буџету Републике Србије, на разделу министарства надлежног за послове становања, као и да јединица локалне самоуправе у свом буџету обезбеђује средства за ову намену; и да поред ових извори средстава могу бити и кредити међународних институција, донације, фондови ЕУ и други међународни фондови, добровољни трансфери и др.

**Члан 117.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке користе за припрему и реализацију програма стамбене подршке и стамбених пројеката у складу са стратегијом и акционим плановима, а средствима за финансирање стамбене подршке сматрају се и олакшице у сврху смањења трошкова становања корисника ове подршке.

**Члан 118.** прописује да се средства за финансирање стамбене подршке, обезбеђена из буџета Републике Србије, реализују на основу програма стамбене подршке који доноси Влада, уз одлуку о томе који ће државни орган или органи бити надлежни за спровођење програма стамбене подршке или ће се спровођење програма стамбене подршке поверити јединицама локалне самоуправе на основу објављеног јавног позива, након чега се средства за финансирање стамбене подршке преносе том надлежном органу, односно јединици локалне самоуправе која испуни услове из објављеног јавног позива и са којом Влада закључи уговор о коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке; обезбеђена средства у свом буџету јединица локалне самоуправе додељује непрофитној стамбеној организацији, односно сама спроводи програм стамбене подршке у случају да није основала стамбену агенцију или на њеној територији не постоји регистрована непрофитна стамбена организација.

**Члан 119.** прописује да Влада образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Стратегије, коме министарство надлежно за послове становања пружа административну и техничку подршку.

**Члан 120.** прописује надлежности министарства надлежног за послове становања које подразумевају припрему Стратегије, Акционог плана и

извештаја за њихово спровођење, припрему и праћење реализације програма и обезбеђивање средства за реализацију Програма стамбене подршке и друге активности на утврђивању циљева и мера за остваривање стамбене политике.

**Члан 121.** прописује надлежности јединице локалне самоуправе које подразумевају доношење локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма стамбене подршке, реализовање стамбених пројеката у складу са Програмом стамбене подршке и реализовање стамбених пројеката и других активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом, планирање буџетских средстава за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката, обезбеђивање средства за субвенционисање закупнине и друге облике субвенционисања, као и оснивање непрофитне стамбене организације. Јединица локалне самоуправе је дужна да министарству надлежном за послове становања достави извештај у прописаном року и обрасцу у вези са стамбеним потребама, условима становања и програмима стамбене подршке на својој територији.

**Члан 122.** прописује да министарство надлежно за послове становања врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега, као и да инспекцијски надзор врши министарство преко инспектора у оквиру свог делокруга, аутономна покрајина преко грађевинске инспекције и јединица локалне самоуправе преко комуналне и грађевинске инспекције.

**Члан 123.** прописује овлашћења републичког инспектора за комуналне делатности у вршењу инспекцијског надзора.

**Члан 124.** прописује права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе у вршењу послова инспекцијског надзора.

**Члан 125.** прописује дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе у вршењу инспекцијског надзора доношењем решења са налогом мера.

**Члан 126.** прописује права и дужности грађевинског инспектора у вршењу послова инспекцијског надзора.

**Члан 127.** прописује дужности грађевинског инспектора у вршењу инспекцијског надзора доношењем решења са налогом мера.

**Члан 128.** прописује да ће грађевински инспектор по извршеном контролном прегледу, уколико стамбена заједница или друго одговорно лице из члана 15. овог закона није поступило по налогу из решења којим је наложено хитно извођење радова на одржавању, донети акт којим се дозвољава извршење решења у складу са законом који уређује општи управни поступак, након чега јединица локалне самоуправе обезбеђује извођење радова преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, као и средства за њихово извођење у свом буџету. Јединица локалне самоуправе има право регреса утрошених средстава од стамбене заједнице или другог одговорног лица, док стамбена заједница или друго одговорно лице надокнађују трошкове за извршене радове и друге предузете мере јединици локалне самоуправе на основу рачуна о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

**Члан 129.** прописује да комунални, односно грађевински инспектор доставља Привредној комори Србије решења којима је управнику, односно професионалном управнику наложено исправљање утврђених неправилности у прописаном року.

**Члан 130.** прописује да се решење о дозволи извршења доставља прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа уколико надлежни инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да је одговорно лице непознато.

**Члан 131.** прописује да се против решења републичког инспектора за комуналне делатности може изјавити жалба министарству надлежном за послове становања, општинском или градском већу против решења комуналног

инспектора јединице локалне самоуправе или Влади преко министарства надлежног за послове становања против решења републичког грађевинског инспектора, а у року од 15 дана од дана достављања ових решења. Против решења јединице локалне самоуправе жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања, док се граду Београду поверава решавање по жалби против првостепеног решења градске општине. Жалба изјављена против решења инспектора одлаже извршење.

**Члан 132.** прописује новчану казну и случајеве када ће се физичко лице и правно лице као власници посебног дела прекршајно казнити.

**Члан 133.** прописује новчану казну и случајеве када ће се стамбена заједница и одговорно лице у правном лицу прекршајно казнити.

**Члан 134.** прописује новчану казну и случајеве када ће се привредно друштво и предузетник који се баве организовањем професионалног управљања прекршајно казнити.

**Члан 135.** прописује новчану казну и случајеве када ће се одговорно лице у јединици локалне самоуправе прекршајно казнити.

**Члан 136.** прописује да ће надлежни органи донети подзаконске акте у року од шест месеци, а Националну стамбену стратегију у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

**Члан 137.** прописује да 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, која постаје правни следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важиви до доношења овог закона.

**Члан 138.** прописује да ће се регистри и јединствена евиденција успоставити у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона; као и да су скупштина или савет зграде, формирану у складу са претходним прописима, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни да у року од шест месеци од дана почетка рада Регистра изврше регистрацију стамбене заједнице.

**Члан 139.** прописује да лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време, да имају право на стицање својине над станом куповином, да имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција зграде у којој се налази стан и да за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину за текућу годину са прописаним коефицијентом, као и да ова лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини на основу Закона о становању настављају да плаћају закупнину до истека рока од две године од дана ступања на снагу овог закона.

**Члан 140.** прописује да купац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време од дана ступања на снагу овог закона до доношења решења о иселјењу односно пресељењу, уз плаћање месечне закупнине власнику стана, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе на прописан начин, и трошкова управљања, текућег одржавања и хитних интервенција у складу са овим законом; такође је прописано да ће се уговор сматрати раскинутим уколико купац не плати три узастопне месечне рате, изда стан у подзакуп трећем лицу, користи га за привредну делатност или доведе до његовог уништења, као и да је купац дужан да власнику стана омогући улазак у стан најмање два пута годишње. У случају раскида уговора и по добијању захтева власника стана, надлежни орган јединице локалне самоуправе донеће решење о иселјењу у прописаном року.

**Члан 141.** прописује да се поступак исељења лица из члана 140. овог закона покреће захтевом власника стана који се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази стан и у коме се наводе подаци о лицу које користи тај стан. Лице које се пресељава има право да у предвиђеном року поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона уколико нема стан или породичну кућу на територији Републике Србије, односно ово право не може остварити уколико члан његовог породичног домаћинства има у својини стан или породичну кућу, а у случају смрти овог лица право на пресељење имају чланови његовог породичног домаћинства.

**Члан 142.** прописује поступање надлежног органа јединице локалне самоуправе по захтеву за исељење, што подразумева проверу уредности документације по пријему захтева и доношење решење о исељењу лица и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације у прописаном року, против кога власник стана и лице које се исељава могу изјавити жалбу општинском, односно градском већу у прописаном року, а уколико закупац стана не изјави жалбу он има право да у прописаном року поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона са прописаном документацијом која се доставља уз захтев; надлежни орган јединице локалне самоуправе по пријему захтева за пресељење доноси решење којим утврђује да закупац има право на пресељење у стан у јавној својини.

**Члан 143.** прописује одлагање извршења и извршење решења о исељењу до правноснажног окончања поступка којим се утврђује да ли су испуњени услови за пресељење, а по обезбеђивању стана у јавној својини за пресељење надлежни орган јединице локалне самоуправе који води овај поступак доноси решење о пресељењу, које нарочито садржи све битне податке о стану и дозволу о извршењу решења о исељењу, и које се спроводи у прописаним случајевима и роковима.

**Члан 144.** прописује да се на питања која се односе на поступак исељења и утврђивања права на пресељење, а која овим законом нису посебно уређена, примењује закон којим се уређује општи управни поступак.

**Члан 145.** прописује да стан за пресељење по структури треба да одговара стану из члана 90. овог закона и да буде одговарајуће површине, да лице из члана 140. овог закона које се пресељава може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству, као и да је овом лицу могуће понудити и већи стан, с тим што у случају куповине тог стана, купопродајну цену за разлику у површини између одговарајућег стана и стана површине веће од прописане плаћа по тржишним условима.

**Члан 146.** прописује да је јединица локалне самоуправе дужна да одмах по правоснажности решења о утврђивању права на пресељење закупца на неодређено време на стану у својини грађана, задужбина и фондација обезбеди стан за пресељење у прописаном року, као и да се право првенства за обезбеђење стана врши рангирањем закупца по годинама старости, тако да старији закупац први остварује право првенства.

**Члан 147.** прописује да је јединица локалне самоуправе дужна да пре усвајања буџета за наредну календарску годину достави министарству надлежном за послове становања предлог плана и програм којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење лица из члана 140. овог закона која су ово право остварили по донетим решењима, а који припрема надлежни орган јединице локалне самоуправе у сарадњи са представницима министарства надлежног за послове становања и представницима власника станова и лица из члана 140. овог закона.

**Члан 148.** прописује да се средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују у буџету Републике Србије и буџету јединице локалне самоуправе

(на чијој се територији налази стан из кога се врши пресељење), да ова средства Република Србија преноси јединици локалне самоуправе у износу од 50%, а јединица локалне самоуправе обезбеђује остатак средстава, као и локацију за изградњу, ако и да је јединица локалне самоуправе дужна да неопредељене станове у свом власништву приоритетно усмерава за обезбеђивање стана за пресељење лица из члана 140. овог закона која су остварила право на пресељење; док се средства добијена продајом стана у јавној својини за пресељење или средства од отплате тог стана уплаћују Републици Србији и јединици локалне самоуправе у истом односу у коме су уложена за изградњу стана.

**Члан 149.** прописује да лица из члана 140. овог закона користе стан у који су пресељена по праву закупа на стан у јавној својини и да имају право да куповином стекну право својине над тим станом, да имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања зграде и хитних интервенција у складу са овим законом, као и да за коришћење стана плаћају закупнину коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

**Члан 150.** прописује да купац стана на неодређено време који је припадао задужбини, а којој је одбијен захтев за враћање имовине над тим станом, има право да куповином стекне право својине над тим станом у складу са чланом 149. овог закона.

**Члан 151.** прописује да је јединица локалне самоуправе у обавези да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 145. овог закона уколико му у прописаном року не обезбеди стан за пресељење. Износ исплате ове накнаде утврђује јединица локалне самоуправе у року и на начин предвиђен овим законом, док Влада прописује услове, критеријуме и начин за остваривање права на новчану накнаду, а чијом исплатом престаје право закупа стана у својини грађана или задужбине.

**Члан 152.** прописује да лице које користи стан у јавној својини, на основу правоснажне одлуке донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине, као и на основу прописа за решавање стамбене потребе по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставља са коришћењем тог стана под условима и на начин утврђен овим законом и у складу са уговором о закупу, док лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе.

**Члан 153.** прописује да право на куповину стана, који се користи по основу уговора о закупу на одређено време, има купац тог стана који га користи на основу правоснажне одлуке о додели стана у закуп донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине. Потом се прописује поступак куповине стана, што подразумева подношење захтева, начин утврђивања купопродајне цене, као и начин исплате (једнократна уплата или у месечним ратама).

**Члан 154.** прописује садржину уговора о купопродаји који са купцем стана закључује власник стана у јавној својини.

**Члан 155.** прописује да су непрофитне стамбене организације, које су основане у складу са Законом о социјалном становању, дужне да ускладе свој рад са одредбама овог закона року од девет месеци од ступања на снагу овог закона.

**Члан 156.** прописује да даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о

социјалном становању, те да послове из оквира њене надлежности преузима министарство надлежно за послове становања.

**Члан 157.** прописује који прописи престају да важе ступањем на снагу овог закона.

**Члан 158.** прописује се ступање на снагу овог закона осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

#### **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 одржавања 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, Закона о становању и Закона 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 са одржавањем и коришћењем 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 везаних за управљање и одржавање пословних зграда, јер ниједан закон не уређује ове односе.

Иако је у Закону о становању дефинисан 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 вредност 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 квалитета 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 којим 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 је 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.

Развој стамбеног сектора је 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 у вези са повећањем укупног броја станова, али уколико се упореде структурне промене, не могу се закључити позитивни трендови. Највећа негативна промена представља велики пораст броја 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. и 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	
<b>Станови – укупно</b>	<b>3.231.931</b>	<b>2.956.516</b>	<b>275.415</b>	<b>9,3%</b>
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	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%
<b>Остале стамбене јединице</b>	<b>13.900</b>	<b>18.729</b>	<b>-4.829</b>	<b>-25,8%</b>
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 сектора у Србији издваја се 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.

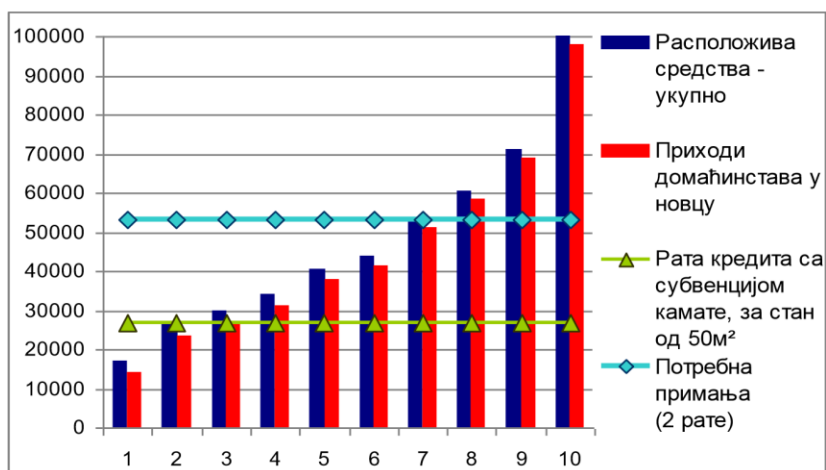
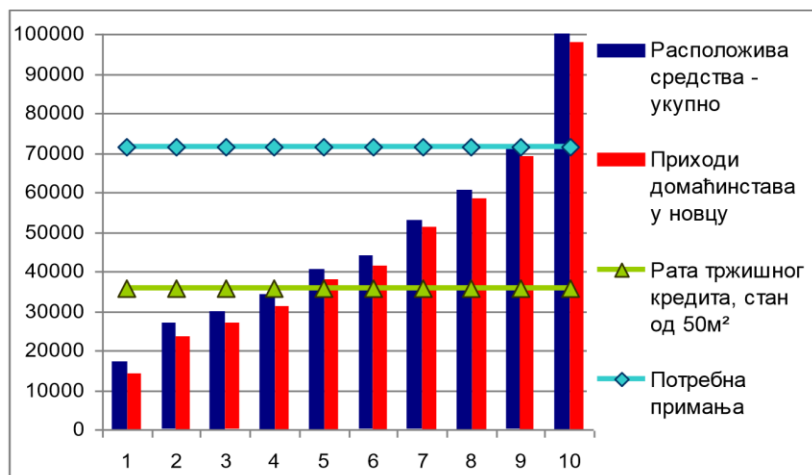
Табела 2 Упоредни приказ кретања просечних цена станова и кредита

	2003.	2005.	2007.	2009.	2013.
Просечна камата %	7,67	6,30	6,05	5,67	4,56
Просечна цена стана €/м <sup>2</sup>	932	1.001	1.091	1.356	1.121
Цена стана од 50 м <sup>2</sup> 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.

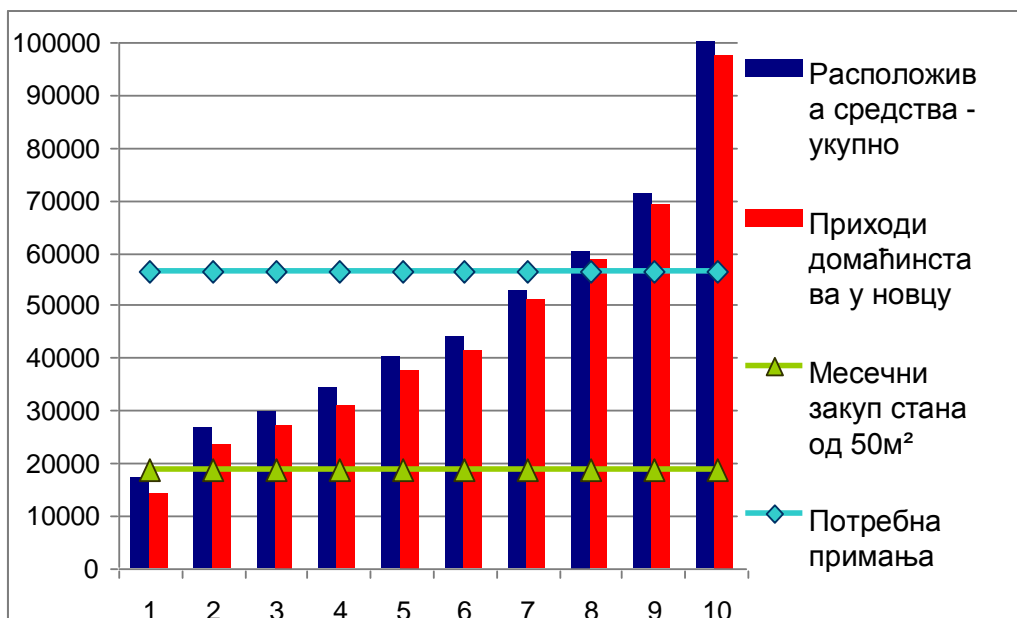
Графикон 1: Однос месечне рате кредита за просечни стан на тржишту без (график горе) и са субвенцијом (график доле) учешћа за кредит, према децилима расположивих средстава домаћинстава по висини у 2009. години



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

Тржиште стамбеног закупа је скромно развијено јер је проценат станова у приватној својини у којима станују власници висок, а због недостатка контроле 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 од величине града и удаљености од његовог центра.

Графикон 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



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

Такође, фонд јавних станова који се даје у закуп је незнатан, с обзиром на то да је највећи проценат станова приватизован почетком 90-их, као и да постоје снажне тенденције њихове 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 60 м <sup>2</sup>	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

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

\*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 Законом о избеглицама

Различити стамбени програми и пројекти за избеглице и интерно расељена лица, као на пример Програм „Хелп“, програми становања у

заштићеним условима и други, у којима у почетку или у потпуности не постоји никаква обавеза по питању плаћања коришћења и одржавања станова, са дугорочног становишта економски су неодрживи. Локална самоуправа може, уколико има довољно средстава, да субвенционира 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.

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, наменски фондови 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 засновано на добровољности. Опште је познато да велики број стамбених зграда пропада 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 лежи и у неодговарајућем регулисању својине и својинских односа 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.

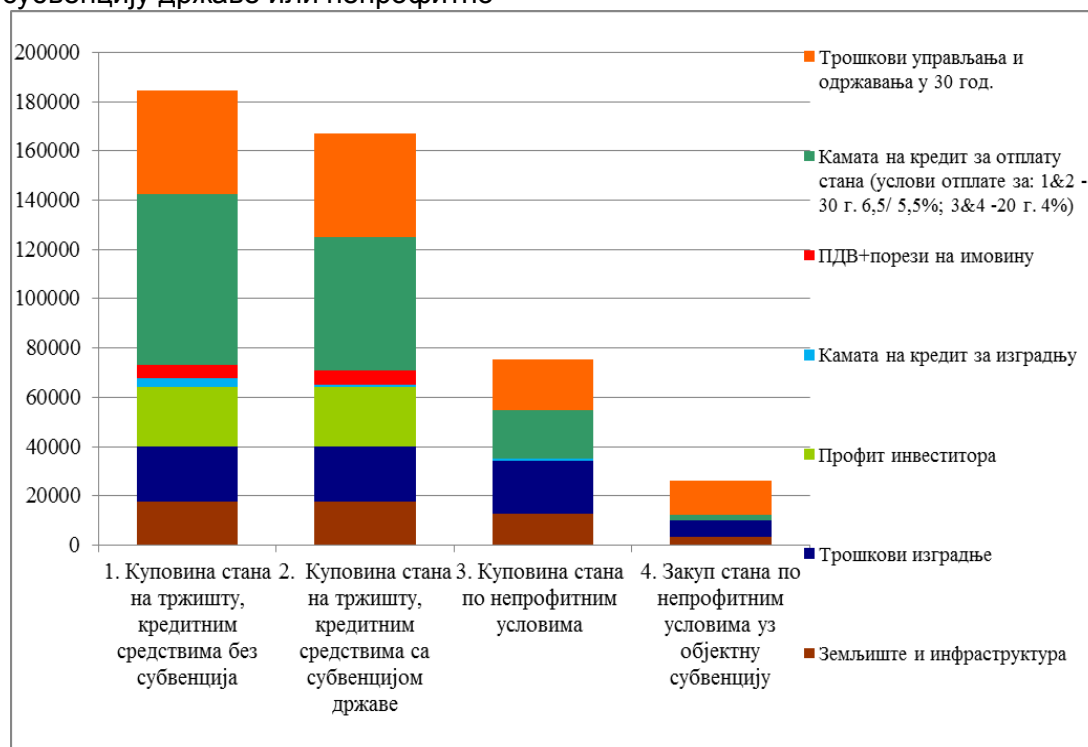
И у овој области су потпуно неразвијени механизми за финансирање радова одржавања, а посебно инвестиционог одржавања, а недовољно су развијени и инструменти подршке из јавног сектора. На нивоу јединица локалних самоуправа често су спојене функције наплате средстава за одржавање, извођење радова и контроле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

Неразвијен је и сектор непрофитних и нископрофитних 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.

Следећа графика 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 требало да се спроведе кредитом Развојне банке Савета Европе 2012. године, а све према ценама из 2009. године.

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



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

## 2. Циљеви који се постижу доношењем закона

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 унапређење услова становања грађана и очување и унапређење 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 вођење јединствене евиденције у Републичком геодетском заводу; обавезу 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 повећање

активности у овом сектору и различитих облика правног промета у којем се као субјекти појављују стамбене заједнице.

3. Регулисање процедуре иселења 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. Унапређење регулисања и евидентирања тржишних закупних односа, у смислу да се успоставља обавеза закупца да закључи уговор о закупу стана у писаној форми, као и обавеза да обавести управника стамбене заједнице о томе, а примерак уговора достави надлежној локалној пореској администрацији. У циљу заштите права закупаца, овим одредбама је прописан отказни рок уговора о закупу, који не може бити краћи од 90 дана.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја евидентираних уговора о закупу закључених у складу са законом, чиме се повећава правна заштита, као и остварење права закупаца и закуподаваца у случају судских спорова.

5. 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.

6. Решавање проблема у вези са коришћењем станова који су додељени изабраним, постављеним и запосленим лицима код корисника средстава у државној својини (сада јавној својини) и изједначавање њихових права са правима истог круга лица која су они остварили у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-УС, 10/07 и 107/07), у смислу омогућавања куповине додељених станова по тржишним условима. С друге стране, овај круг лица не треба издвајати од осталих грађана у погледу остваривања стамбених права и у том циљу се предлаже престанак важења Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12), као и одредаба Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11) којима се предвиђа доношење нове сличне уредбе која би уредила решавање стамбених потреба запослених у органима државне управе и локалне самоуправе. Овим се постиже изједначавање права овог круга лица са правима осталих грађана у погледу остваривања стамбене подршке, односно искључује се могућност дискриминације у приступу стамбеним правима и спровођењу стамбене политике.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број судских поступака у вези са остваривањем права по основу примене наведених уредби, као и број примедба међународних организација за људска права о дискриминацију у погледу остваривања стамбених права.

7. 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 с овим питањима.

8. Увођење инспекцијског надзора и ефикасне контроле свих актера у примени одредаба овог закона.

Показатељи и параметри за праћење су 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.

Посебно треба нагласити да је основни правни оквир за уређење односа у вези са становањем – Закон о становању и Закон о одржавању стамбених зграда, донети 1992, односно 1995. године, те да су ови закони формулисани у складу са другачијим друштвено-економским односима и опредељењима и као такви више не дају праве одговоре на садашње захтеве друштвеног развоја. У случају непредузимања мера државне интервенције, описани проблеми који постоје у стамбеној области ће се увећавати, јер их није могуће решити искључиво деловањем тржишних механизма.

Такође није могуће утицати на уређивање ове области искључиво применом мера неправне (нерегулаторне) природе, као што су економске мере попут доделе субвенција и других врста државне помоћи или мерама друштвене (социјалне) природе, са нижим степеном државне интервенције, попут различитих врста акција у виду информационаих, образовних и медијских кампања усмерених на подизање нивоа свести. Потребно је да мере ове врсте прате примену овог закона у пракси, али њиховом повременим и несистемском применом није могуће решити предметне проблеме. То доказује и регулаторна пракса земаља са развијеном тржишном привредом и вишим стандардом становништва, у којима се такође правно регулише подршка становништву за решавање њихових стамбених потреба (пре свега јединствена правила расподеле и коришћења стамбене подршке), као и односи између власника и корисника посебних делова у дељеним непокретностима (стамбене зграде, тржни центри, пословне зграде у својини више лица и сл).

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. Такође, унапређење одржавања ће се постићи обавезом постављања лица задуженог за организовање послова одржавања – управника, али треба имати у виду да законом није утврђена обавеза постављања професионалног управника и у том смислу власници станова сами одлучују о томе да ли ће поставити професионалног управника (2/3 већином скупштине стамбене заједнице) или ће изабрати за управника некога од власника посебног дела.

У сектору одржавања кроз примену овог закона очекују се 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.

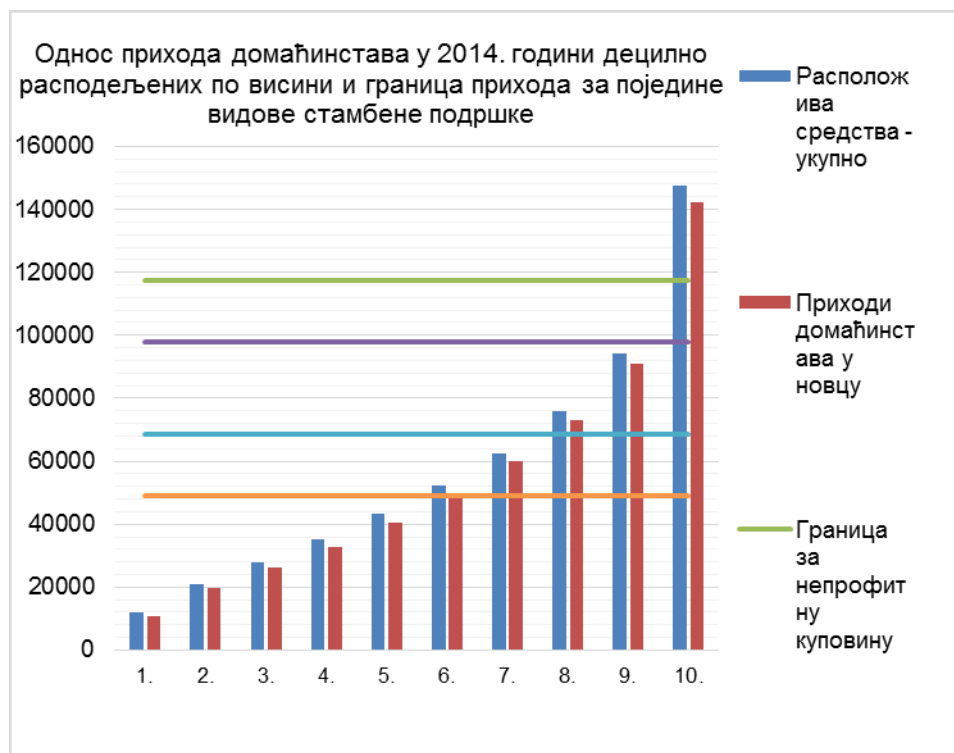
У односу на грађане који користе у закуп станове у јавној својини, овим законом се најзад изједначава методологија обрачуна закупнине за све такве закупце, јер сада постоји разлика у закупнини станова у јавној својини додељених по закону о становању, или по неком другом правном акту (погледати табелу 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.

Изједначавањем закупнина у јавном сектору постижу су бољи економски ефекти јер ће јавни буџети имати 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 пореска администрација већ обрачунава.

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. Наредни графикон приказује на који начин ће се повећати доступност цене станова и становања кроз различите програме стамбене подршке, што ће уједно имати и позитиван ефекат на



повећање актера на различитим стамбеним тржиштима, као што је тржиште стамбеног закупа и стамбених услуга, као и на повећање активности у грађевинском сектору.



Извор: Републички завод за статистику, Анкете о потрошњи становништва у 2014) и МГСИ

Овим законом уједно ће се коначно решити и вишедеценијски проблем грађана и задужбина да не могу у потпуности располагати својим становима у којима станују закупац на неодређено време. Ово ће се обезбедити кроз исељење закупаца на неодређено време из ових станова и решавање њихових стамбених потреба кроз пресељење у одговарајуће станове у јавној својини, чиме ће уједно власницима тих станова вратити право поседа над тим становима и тиме остварити поштовање уставног начела равноправности свих облика својине (члан 86. Устава). Применом Закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација („Службени гласник РС”, бр. 96/15), који је претходио овом закону, утврђено је да постоји потреба за обезбеђењем 1.489 станова за пресељење закупаца на неодређено време, укупне нето стамбене површине 67.875 м<sup>2</sup>, што је дупло мања потреба у односу на стамбене потребе исказане у анкети која је била спроведена пре доношења овог закона.

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, јединице локалних самоуправа и сада 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 везане за те обавезе прецизније.

С обзиром на то да је овим законом утврђен јавни интерес и у вези са унапређењем 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. Пошто ће се кроз професионалнији 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 на то 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 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 обавезе у контроли и надзору у сектору становања, као и за вођење регистара и евиденција.

С обзиром на то да ће бити донет подзаконски акт који ће прецизније регулисати рад непрофитних стамбених организација, очекује се да ће то унапредити квалитет њихових услуга.

## **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 стана. 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 просечно 300 динара по стану, док цена редовног техничког одржавања које обухвата списак од 55 различитих услуга износи 5,3 динара по м<sup>2</sup>, 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 (за редовно одржавање зграда без лифта 6,03 дин/ м<sup>2</sup> са ПДВ, односно зграда са лифтом 9,29 дин/м<sup>2</sup> са ПДВ, док се за одржавање хигијене плаћа цена од 178,40 динара по стану).

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 у својини грађана, задужбина и фондација.

Ово повећање ће највише износити око 50% 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 што ће у просеку бити повећање од највише 50% у односу на досадашњу закупнину. Највеће повећање би било у Београду, где би се закупнина дуплирала просечно у односу на постојећу закупнину у складу са Законом о становању, док то повећање не би било велико у градовима средње величине у односу на садашњу закупнину. С обзиром на то да ови закупци имају већа права од закупаца на одређено време (могу да откупе стан по повољним условима), неопходно је да се обавезе у смислу плаћања закупнине бар изједначе.

За потребе преласка са такозване "социјалне" закупнине која се обрачунава на основу просечних зарада (а не стварних трошкова коришћења стана) на "економску" закупнину која укључује све трошкове у оквиру коефицијента 0,00242, у члану 139. став 4. остављен је прелазни рок од две године, како би закуподавац могао да утврди да ли неки од закупаца остварује право на стамбену подршку кроз субвенционисање ове "економске" закупнине због ниских примања, а у циљу заштите таквог закупца.

У случају закупа на неодређено време стана грађана, задужбина или фондација (у даљем тексту приватни сектор), овај прелазни рок не треба предвиђати јер се ради о становима за које је законски одређена наплата "социјалне" закупнине, чиме се терет мере социјалне заштите пребацује на приватни сектор који је већ деценијама уназад онемогућен у остваривању пуног поседа своје имовине и прихода од ње. Поред тога, закупци ових станова, деценијама уназад остварују значајну корист од њихове изузетне локацијске погодности (највећи број тих станова је у централним градским зонама), а плаћају и до 5-6 пута мању цену закупа у поређењу са тржишним закупом у тој зони (на пример, за трособан стан у центру града, за који је тржишна закупнина око 400-500 евра, сада се плаћа око 75 евра). Поред тога, ови станови су у великој мери већ амортизовани, па им је самим тим смањена полазна вредност за обрачун закупнине.

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

Накнаде које се односе на регистрацију стамбене заједнице обухватају плаћање административне таксе (такса за захтев за упис у регистар је 1.470 динара за упис у регистар, односно 720 динара за упис промена у регистар у складу са Законом о републичким административним таксама) и израде печата стамбене заједнице (просечна цена је тренутно око 1.500 динара), што представља заједнички трошак свих власника посебних делова и када се подели на више власника није велики трошак за грађане.

Трошкови лиценцирања ће обухватити обуку лица које жели да стекне лиценцу за рад као професионални управник. Ови трошкови ће се обрачунавати искључиво на основу стварних трошкова одржавања обуке. Програм за полагање испита припрема надлежно министарство, а уколико лице

које жели да стекне лиценцу већ поседује знања потребна за организовање управљања (познавање одговарајућих прописа, надлежности релевантних органа, познавање поступака битних за заступање стамбене заједнице пред трећим лицима и сл), не мора да похађа обуку, већ само да положи испит. Програм полагања испита и услови за стицање и одузимање лиценце ће бити прописани подзаконским актом који доноси министар и лице које жели да стекне лиценцу ће само проценити да ли му је потребна обука за полагање испита или није.

Везано за трошкове уписа у регистар професионалних управника при Привредној комори Србије, могуће је предвидети оквирне трошкове на основу упоређивања са постојећим таксама, као што је на пример плаћање републичке административне таксе за: упис у регистар иновативних делатности при ПКС, која за правна лица износи 4.000 динара, а за физичка 500 динара; упис у регистар предузећа за ревизију, која износи 3.670 динара .

С обзиром на то 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 и 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**

Очекује 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 уселјена 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, како су то имали остали грађани. Осим што ће се решити вишедеценијски проблем, у великој мери ће се растеретити судови, јер се у вези с овим становима 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 побољшати квалитет услуге, што у потпуности оправдава законско решење. У том смислу важно је нагласити да редовно надгледање стања зграде и правовремено предлагање мера одржавања, што је улога управника, смањује трошкове који се појављују кроз хитне интервенције и скупе радове накнадних поправки, па се средства за управљање врло брзо покажу као уштеда, а не као трошак.

С обзиром на то 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 оправдавају 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 графикону 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 Алтмарк, 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 усклађене 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 тим, 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 надлежан 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.

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

## **8. Да ли се законом подржавају стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција**

Доношењем 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 имале прилику 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 су 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 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 18. новембра до 7. децембра 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, професорима са Факултета Унион, доцентима на Правном факултету Универзитета у Београду, професором Универзитета Привредна академија, представницима Републичке дирекције за имовину Републике Србије, као и 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 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 [stanovanje@mgsi.gov.rs](mailto:stanovanje@mgsi.gov.rs) 19. новембра 2015. године и том приликом су позвана сва заинтересована лица да доставе примедбе, предлоге и сугестије, чиме је дата могућност свим заинтересованим лицима да изнесу 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 - 4. децембар 2015. године;  
 Ваљево - 7. 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 уграђени су у текст Нацрта 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 купаца станова грађана, што је био захтев власника;
5. Корекције које се тичу побољшања одредаба везаних за расељавање и иселење, како у смислу заштите права лица која се иселевају, тако и у смислу повећања њихових 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.

Послове који се односе на вођење јединствене евиденције стамбених заједница, односно евидентирања и ажурирања информација, података и њихових промена води Републички геодетски завод који располаже одговарајућим капацитетима.

Поред тога, у циљу спровођења закона Привредна комора ће организовати обуке и испите за професионалне управнике у циљу њиховог лицензирања за обављање ових послова.

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. Надзор на применом закона, међутим, вршиће постојеће инспекцијске службе – грађевинска и комунална инспекција и у том смислу не постоји потреба за повећањем ових капацитета

Поред тога јединце локалних самоуправа већ имају надлежности у вези са надзором над применом Закона о одржавању стамбених зграда, као и исељењима из бесправно заузетих просторија, па постојећи кадрови могу обављати послове предвиђене овим законом. С обзиром да се детаљније прописују обавезе ЈЛС које су и до сада постојале, могуће је очекивати реорганизацију унутар постојећих служби у циљу остваривања обавеза ЈЛС у складу са законом.

Повећање обавеза свих актера је оправдано, јер ће се њиховим већим ангажовањем постићи бољи ефекти у сектору одржавања зграда, у смислу очувања и повећања вредности грађевинског фонда, који је сада у великој мери угрожен због неодржавања и неиспуњавања законских обавеза у смислу надзора над применом закона.

Међуинституционална сарадња између органа и организација надлежних за спровођење нових законских решења, као што је размена података између јединица локалних самоуправа и Регистратора у вези са успостављањем и одржавањем јединствене евиденције стамбених заједница, обављаће се електронским путем, што је најефикаснији начин размене података и информација. Поред тога, предвиђено је да надлежни орган може и по службеној дужности прибавити расположиве информације из других јавних регистара, чиме се може убрзати поступак регистрације, као и успостављања и ажурирања јединствене евиденције стамбених заједница.

### **Регулаторне мере:**

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

#### **Влада:**

- доноси Националну стамбену стратегију (члан 112);
- доноси Програм стамбене подршке (члан 118);
- образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Националне стамбене стратегије (члан 119).

#### **Министар надлежан за послове становања:**

- ближе уређује начин размене докумената и података који су предмет регистрације и евиденције (члан 20. став 6);
- ближе прописује садржину Регистра стамбених заједница и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података, као и начин подношења података и докумената (члан 20. став 7) ;
- ближе уређује начин размене података, докумената и поднесака између јединица локалних самоуправа и Републичког геодетског завода (члан 21. став 6) ;
- прописује критеријуме за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова финансирање радова за која се средства обезбеђују у буџету јединице локалне самоуправе (члан 62. став 10);
- ближе прописује минималне услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај (члан 79. став 5);
- ближе уређује садржину и начин вођења евиденције о исељењима и пресељењима лица из члана 78. закона (члан 87);
- прописује јединствену методологију за обрачун непрофитне закупнине (члан 94, став 13);



- ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке у складу са критеријумима за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке (члан 106. став 3);
- ближе прописује услове и документацију за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, као и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација (члан 110. став 2);
- ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке (члан 114. став 3).

Аутономна покрајина преко грађевинске инспекције врши инспекцијски надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега (члан 122. став 2).

Јединица локалне самоуправе:

- води Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима (члан 16);
- може одлуком да пропише обавезу одржавања и забрану промене спољног изгледа зграде, уз прописивање различитих степена обавезности одржавања, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази (члан 61. став 4);
- може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде и одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове суфинансирања (члан 61. став 6);
- обезбеђује средства у свом буџету за финансирање радова одржавања зграде у циљу остваривања јавног интереса (члан 61. став 7);
- доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде (члан 61. став 8);
- може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања (члан 62);
- може да пропише кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији (члан 76);
- Скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуку о неопходности исељења са планом пресељења (члан 82. ст. 1. и 2);
- Скупштина јединице локалне самоуправе на основу листе реда првенства доноси одлуку о додели стамбене подршке, на основу које закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке (члан 108. став 1);
- доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Националном стамбеном стратегијом и Акционим планом (члан 115. став 1);
- реализује стамбене пројекте у складу са програмом стамбене подршке и другим програмима које доноси Влада у циљу остваривања стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана (члан 121. став 1);
- реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом (члан 121. став 1);
- планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката (члан 121. став 1);
- планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката кроз које се реализује стамбена подршка (члан 121. став 1);

- оснива непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије (члан 121. став 1);
- доноси акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке у складу са овим;
- помаже реализацију ESCO пројеката у стамбеном сектору;
- доставља годишњи извештај о резултатима спровођења Националне стамбене стратегије, локалне стамбене стратегије и акционог плана за њено спровођење министарству надлежном за послове становања (члан 115. став 3);
- средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из њеног буџета додељује непрофитној стамбеној организацији, односно тим средствима сама спроводи програм стамбене подршке у случају да није основала стамбену агенцију (члан 118. став 4);
- врши инспекцијски надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега преко комуналне и грађевинске инспекције (члан 122. став 2).

Поред тога, надлежни органи Републике Србије и јединице локалне самоуправе обављају следеће послове у вези са спровођењем закона:

Стамбени савет:

- предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Националне стамбене стратегије и Акционог плана (члан 119. став 1);
- предлаже приоритетне мере, програме и пројекте за реализацију Националне стамбене стратегије (члан 119. став 1);
- обезбеђује учешће релевантних актера и омогућава међусекторску сарадњу у припреми и спровођењу Националне стамбене стратегије (члан 119. став 1).

Министарство надлежно за послове становања:

- установљава и води Регистар непрофитних стамбених организација и по службеној дужности, на основу решења о издавању односно одузимању лиценце за рад, врши упис односно брисање непрофитне стамбене организације у Регистру непрофитних стамбених организација (члан 110. став 9);
- извештава Владу на сваке три године Извештајем о спровођењу Националне стамбене стратегије (члан 113);
- припрема Програм стамбене подршке у складу са Стратегијом и Акционим планом и доставља га Влади на усвајање (члан 114. став 1);
- пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету (члан 119. став 3);
- припрема Националну стамбену стратегију и Акциони план за њено спровођење на основу смерница Стамбеног савета;
- припрема и прати реализацију Програма стамбене подршке;
- предлаже средства за реализацију Програма стамбене подршке и других програма којима се остварују циљеви и мере стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;
- врши оцену испуњености услова из објављеног јавног позива за учешће у Програму стамбене подршке;
- припрема извештаје о спровођењу Стратегије и Акционог плана;
- прати, анализира и врши надзора над реализацијом програма и пројеката и коришћењем средстава за финансирање стамбене подршке (члан 120. став 1);
- врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега (члан 122. став 2).

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

- одређује лице које ће водити Регистар (члан 16);
- Регистратор проверава да ли су испуњени формални услови за регистрацију стамбене заједнице, као и да ли су достављена прописана документа (члан 30. став 1);
- Регистратор доноси решење о регистрацији или закључка о одбацивању пријаве стамбене заједнице (члан 30. став 3);
- Регистратор укида своју одлуку о регистрацији и брише податак када утврди да је податак регистрован, а да у моменту регистрације нису били испуњени услови за регистрацију (члан 34. став 1);
- надлежни инспектор може покренути поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника у складу са законом (члан 57. став 3);
- води поступак из постављања принудног управника и решењем именује професионалног управника са листе која се води у Регистру (члан 57. став 4);
- најмање једном недељно обезбеђује грађанима саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности њихових зграда (члан 61. став 9);
- доноси решење о исељењу (члан 84. став 1);
- одлучује о субвенционисању закупнине закупцу стана за непрофитно становање у јавном сектору (члан 94);
- надлежни орган јединице локалне самоуправе својом одлуком ближе утврђује услове и поступак одобравања стамбеног додатка (члан 95. став 5);
- закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке на основу одлуке о додели стамбене подршке (члан 108. став 2);
- врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега у складу са својом надлежношћу (члан 122. став 2) ;
- обавештава закупца на неодређено време у стану грађана и задужбина да је уговор раскинут уколико је претходно утврдио тачност навода из захтева власника стана, уз истовремено доношење решења о исељењу (члан 140 став 8);
- доноси решење о исељењу закупца стана на неодређено време и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације (члан 142. став 1);
- доноси решење којим утврђује да купац стана на неодређено време и чланови његовог домаћинства имају право на пресељење у стан у јавној својини (члан 142. став 7);
- доноси решење о пресељењу закупца стана на неодређено време и чланова његовог домаћинства у стан у јавној својини (члан 143. став 2) ;
- припрема предлог плана и програма за пресељење купаца на неодређено време (члан 147. став 2);
- доставља министарству надлежном за послове становања предлог плана и програм којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење купаца на неодређено време (члан 147. став 1).

Стамбена комисија Владе Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно други надлежни орган за управљање имовином Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, уколико није образована стамбена комисија, доноси одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе (члан 71. став 4).

Стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује спроводи поступак доделе стамбене подршке (члан 104).

Непрофитна стамбена организација прибавља, управља и даје у закуп станове намењене за стамбену подршку, управља и организује изградњу станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке (члан 109. став 1).

Стамбена агенција, поред послова које обавља као непрофитна стамбена организација:

- прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената (члан 109. став 4. тачка 1);
- прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке (члан 109. став 4. тачка 2);
- врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима (члан 109. став 4. тачка 3);
- предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство (члан 109. став 4. тачка 4);
- може спроводити поступак доделе стамбене подршке уколико јој то повери јединица локалне самоуправе својом одлуком (члан 109. став 5);
- доставља надлежном органу општинске, односно градске управе годишњи извештај о свом раду, који обавезно садржи податке о реализацији програма стамбене подршке, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности (члан 111).

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 50).

Републички геодетски завод води јединствену, централну, јавну електронску базу података и докумената у којој су обједињени подаци и документи о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (члан 21. став 1).

Привредна комора Србије:

- установљава и води регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни (члан 54. став 1);
- 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 54. став 2).

– <b>ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ</b>
--

**1. Овлашћени предлагач прописа -ВЛАДА**

Обрађивач - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

**2. Назив прописа**

Предлог закона о становању и одржавању зграда

Draft of the Law on Housing and Building Maintenance

**3. Усклађеност прописа са 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):**

/

**а) Одредба Споразума које се односе на нормативну саржину прописа**

/

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума**

/

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума**

/

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума**

/

**д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније**

/

**4. Усклађеност прописа са правом Европске уније**

/

**а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима**

/

**б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима**

/

**в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима,**

/

**г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност**

/

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

/

**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).**

**Нема релевантних докумената ЕУ за које је потребно сачинити табеле усклађености.**

**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?**

**Није**

**8. Сарадња са Европском унијом и учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености.**

/