**Н А Ц Р Т**

**ЗАКОНА**

**О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА**

Члан 1.

У Закону о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016, 9/2020), у члану 1. став 1. после речи: „и посебних делова зграде,” додају се речи: „управљање кондоминијумом и коришћње грађевинског земљишта у отвореном стамбеном блоку и кондоминијуму,”.

Члан 2.

У члану 3. став 2:

додаје се нова тачка, која гласи: „6а) *ламела зград,е* у смислу овог закона, је део зграде који има засебан улаз и који је у грађевинском смислу одвојен дилатационим спојевима или конструктивним зидом по вертикали (од темеља до крова). Зграда може имате две или више ламела које чине једну грађевинску целину са заједничким темељима и другим заједничким грађевинским елементима и заједничким инсталацијама, опремом и уређајима и заједничком гаражом;”

додаје се нова тачка, која гласи: „6б) *кондоминијум,* у смислу овог закона,је посебна врста и облик организовања становања у затвореном стамбеном блоку, са објектима намењених коришћењу свих становника кондоминијума и грађевинским земљиштем унутар блока (парк, игралиште за децу, мали спортски објекти, системи видео надзора, системи физичко-техничког обезбедења и др.), који су у заједничкој својини свих власника посебних делова у зградама изграђеним у том комплексу.”

додаје се нова тачка, која гласи: „7а) *стамбена заједница* је правно лице установљено овим законом у стамбеној згради као грађевинској целини са најмање три посебна дела, односно стамбено-пословној згради као грађевинској целини са најмање два посебна дела у тренутку када најмање два лица постану власници различитих посебних делова зграде;”

додаје се нова тачка, која гласи: „7б) *заједница зграде* је правно лице установљено овим законом у згради као грађевинској целини са најмање два посебна дела од којих ни један посебни део није намењен становању, а у којој постоји својина различитих лица на посебним деловима зграде;”

додаје се нова тачка, која гласи: 11а) *остава* је просторија у згради који се налази изван стана или пословног простора, у функцији је тих посебних делова и може представљати њихов припадак или самосталну просторију као посебни део зграде;

у тачки 13) после речи: „посебан део гараже” додају се речи: „са зидовима”

у тачки 17) после речи: „простори и објекти изван зграде” додаје се запета и речи: „односно у оквиру кондоминијума”, после речи: „базени, игралишта” додаје се запета и речи: „простор за систем видео надзора и физичко-техничког обезбедења, простори на грађевинском земљишту у јавном коришћењу”, а после речи: „на којој се налази и зграда” додаје се запета и речи: „односно који се налазе у оквиру кондоминијума”

у тачки 22) после речи: „управљање зградом” додају се запета и речи: „односно кондоминијумом”, после речи: „у сврху руковођења зградом” додаје се коса црта и реч: „кондоминијумом”, после речи: „обезбеђивања коришћења зграде” додаје се коса црта и реч: „кондоминијума”, а после речи: „за управљање зградом” додаје се коса црта и реч: „кондоминијумом”;

у тачки 23) после речи: „одржавање зграде” додају се запета и речи: „односно кондоминијума”, а на крају реченице после речи: „зграда” додаје се коса црта и реч: „кондоминијум”

у тачки 27) после речи: „ адаптацијом” додају се речи: „или реконструкцијом”, после речи: „делова зграде” брише се реч: „додаје” и замењује речју: „припаја”, а после речи: „посебном делу зграде” бришу се речи: „и у ком” и замењују речју: „ чиме”

у тачки 28) после речи: „којима се” додају се речи: „адаптацијом или ”

мења се тачка 31) тако да гласи: „*доградња и надзиђивање* постојеће зграде су радови којима се мењају габарит и волумен постојеће зграде;”

у члану 34) после речи: „регистар непокретности је” бришу се речи: „катастар непокретности и додају речи: „јавна књига која представља основну евиденцију о непокретностима и правима на њима”

додаје се нова тачка, која гласи: „36а) *корисник јавне својине* у смислу овог закона је корисник ствари у јавној својини, односно носилац права коришћења у јавној својини у складу са законом који регулише питања јавне својине;”.

Члан 3.

У члану 4. после става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „Остава као самостална просторија може бити посебни део зграде, а што се утврђује уверењем о посебним деловима зграде које издаје орган управе надлежан за издавање грађевинске, односно употребне дозволе.”.

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 4.

У члану 5. после става 2. додаје се став 3. који гласи:

„У случају када је посебни део зграде који је у јавној својини додељен одређеном кориснику јавне својине тај корисник има сва права, обавезе и одговорности у односу на управљање и одржавање зграде и њених заједничких делова, осим права располагања.”.

Члан 5.

У члану 8. после става 3. додају се три нова става 4, 5. и 6. која гласе:

„Заједнички делови кономинијума, поред заједничких делова зграде, су и катастарска парцела грађевинског земљишта на којој је зграда изграђена, као и објекти и опрема на том земљишту, који служе потребама свих власника и корисника зграда и посебних делова зграда у оквиру кондоминијума.

На заједничким деловима из става 4. овог члана право заједничке својине имају власници посебних делова зграде.

Право заједничке својине на катастарској парцели, објектима и опреми из става 4. овог члана стиче се по прибављању употребне дозволе за последњи изграђени објекат у кондоминијуму.”

Члан 6.

У члану 11 став 1. после речи „ функционисање зграде “ додају се речи: „или у својини предузећа за управљање склоништима.”.

Члан 7.

У члану 12 став 1. тачки 5) после речи: „одлуке скупштине стамбене” брише се реч: „зграде“ и замењује се речју „заједнице“.

После става 3. додају се нови ставови. 4, 5, 6. и 7. који гласе:

„Власник стана као посебног дела зграде може користити стан у складу са одредбама овога закона за обављање пословне делатности у делу стана, уколико та делатност не ремети станаре у мирном коришћењу станова и не проузрокује прекомерна оптерећења заједничких делова зграде.

О давању сагласности за обављање делатности из става 4. овог члана одлучује скупштина стамбене заједнице у складу већином прописаном чланом 44. став 1. укључујући и сагласност власника свих посебних делова чији се зидови или таванице граниче са стамбеном јединицом из става 4 овог члана.

Под коришћењем стана за обављање делатности из става 4. овог члана не сматра се промена намене посебног дела у складу са законом којим се уређују питања планирања и изградње објеката, као ни регистровање пословне делатности на адреси становања.

О почетку обављања делатности у делу стана, власник стана о томе обавештава управника.”

Члан 8.

У члану 14 став 1. после речи: „ Власник посебног дела” брише се запета и речи: „власник самосталног дела”.

У истом ставу 1. члана 14. у тачки 4) после речи „трошковима“ додаје се реч „управљања“.

После става 1. додаје се став 2. који гласи:

„Обавезе из става 1. тачка. 1), 2), 3), 5) и 6) односе се и на власнике самосталног дела зграде“

Члан 9.

У члану 15 став 1. тачка 3) после речи: „или професионални управник”бришу се речи: „коме су поверени послови управљања у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;” и додају речи: „именован у поступку увођења принудне управе, у стамбеној или стамбено-пословној згради;”

У истом ставу се после тачке 3) додаје се нова тачка која гласи: „3а) заједница кондоминијума преко својих органа у комплексу кондоминијума;”.

У истом ставу у тачки 4) на почетку реченице речи: „ власници посебних делова“ бришу се и мењају речима „ заједница зграде“.

Брише се досадашњи став 2. и додају нови ставови 2. и 3. који гласе:

„У случају из става 1. тачка 3а) овог члана, власници посебних делова зграде/ламеле чине скупштину власника зграде/ламеле која је одговорна за управљање заједничким деловима зграде/ламеле, док је за управљање заједничким деловима који припадају власницима свих зграда/ламела у кондоминијуму одговорна скупштина кондоминијума коју чине све скупштине власника зграда/ламела. На заједницу кондоминијума односе се одредбе овог закона које уређују питања статуса и регистрације стамбене заједнице, док се на скупштину власника зграде/ламеле у комплексу кондоминијума и на скупштину кондоминијума односе одредбе овог закона којима се уређују питања права и обавеза власника посебних делова, надлежности и рада органа стамбене заједнице и начина доношења одлука.

У случају из става 1. тачка 4) овог члана, власници посебних делова чине скупштину заједнице зграде на коју се сходно примењују одредбе овог закона којима се уређују питања статуса и регистрације стамбене заједнице, права и обавеза власника посебних делова, надлежности и рада органа стамбене заједнице и начина доношења одлука.“

Досадашњи став 3. постаје став 4. након којег се додаје нови став 5. који гласи:

„Министар надлежан за послове становања ближе прописује начин управљања зградама и кондоминијумима, рад органа стамбене заједнице, начин избора професионалног управника који се именује у поступку увођења принудне управе као и друга питања од значаја за управљање зградама и кондоминијумима“

Члан 10.

У члану 16. досадашњи ставови 1. и 2. бришу се и додају се четири нова става 1, 2, 3. и 4. који гласе:

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

Стамбена заједница, односно заједница зграде има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела у згради.”

Заједницу кондоминијума чине сви власници посебних делова зграда/ламела у кондоминијуму.

Заједница кондоминијума има статус правног лица који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два различита посебна дела у комплексу кондоминијума.”

Досадашњи став 3. постаје став 5.

Досадашњи ст. 4. и 5 се бришу и додају се четири нова став 6, 7, 8. и 9. који гласе:

 „Стамбена заједница је недобитна организација, а у случају када остварује приходе на тржишту дужна је да поступа у складу са законом којим се уређује порез на добит правних лица.”

Уколико зграда има до три ламеле стамбена заједница се установљава за зграду као грађевинску целину, а уколико има више од три ламеле стамбена заједница се формира за ламелу и на њу се сходно примењују све одредбе овог закона које се односе на стамбену заједницу зграде у целини.

Стамбене заједнице установљене по ламелама у згради као грађевинској целини уговором уређују међусобне односе у погледу одржавања и начина коришћења заједничких делова зграде као целине.

У случају из става 8. овог члана, а за потребе постављања инсталација које емитују зрачења (нпр. базне станице за мобилну телефонију и интернет) на крову зграде потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима, као и сагласност свих власника посебних делова на спрату који је у директном додиру са кровном равни на коју би се поставиле те инсталације“

У досадашњем ставу 6. који постаје став 10. позивање на став „5.” замењује се позивањем на став „8.”, а реч: „улаза” замењују се речју: „ламела” на три места у тексту одредбе.

Досадашњи став 7. постаје став 11.

У досадашњем ставу 8. који постаје став 12. после речи: „и адресу зграде за коју је формирана” додаје се запета и речи: „док пословно име кондоминијума обавезно садржи означење „кондоминијум” и адресе свих зграда у кондоминијуму.”

Додаје се нови став 13. који гласи: „У случају када стамбено-пословна зграда поседује локале који у складу са посебним прописима имају одвојене кућне бројеве, у пословном имену те стамбене заједнице се наводи само кућни број улаза у стамбени део зграде, а власници тих посебних делова имају сва права и обавезе чланова те сматмбене заједнице које су утврђене овим законом.“

Досадашњи став 9. постаје став 14.

Члан 11.

У члану 17. став 2. после речи: „међусобне односе“ брише се запета и речи „права и обавезе“.

У ставу 3. брише се запета и други део реченице који гласи: „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.”

Став 4. мења се и гласи: „У случају да бар један члан скупштине стамбене заједнице више није сагласан са правилима власника, она престају да важе. У случају приступања новог члана скупштини стамбене заједнице потребна је његова сагласност на постојећа правила власника, а у случају да нови власник посебног дела није сагласан са претходно донетим правилима власника она представју да важе.“.

Члан 12.

У наслову изнад члана 18. додају се речи: „и заједница зграда”.

У члану 18 став 1. после речи: „стамбених заједница” додају речи: „и заједница зграда”.

Члан 13.

У члану 20. у ставу 2. после тачке 7) додаје се нова тачка која гласи: „7а) подаци о осигурању (друштво за осигурање, број полисе, уговорена сума осигурања и период осигурања);”

Став 3. се брише и замењује се са два нова става 3. и 4. који гласе:

„Податак који се обавезно евидентира и који регистратору доставља управник, односно професионални управник је, да ли је или није донет програм одржавања за текућу годину и усвојен извештај о реализацији програма одржавања за претходну годину.

Уколико регистратору власник посебног дела или станар у згради у којој је регистрована стамбена заједница достави другачији податак од регистрованог податка из става 3. овог члана, регистратор ће покренути поступак провере податка преко надлежног инспектора који ће предузети одговарајуће мере.“

Досадашњи ст. 4. и 5. постају ст. 5. и 6.

Досадашњи став 6. брише се.

Члан 14.

У наслову изнад члана 21. додају се речи: „и заједница зграда”.

У члану 21 став 1. након речи: „стамбеним заједницама” додају се речи: „и заједницама зграда”.

У ставу став 2. овог члана после речи: „ Завода“ додају се речи „ као и других регистара“

Став 5. брише се.

Члан 15.

У члану 30. ставу 3. реч „закључак” се замењује речју „решење”, а реч „пет” замењује речју „петнаест”.

Члан 16.

У члану 32. ставовима 1. и 2. реч: „ закључаком“ и замењује речју: „решењем“.

У ставу 3. реч: „ закључка“ и замењује речју „решења“, а после речи: „подносилац” додају се речи: „или члан стамбене заједнице ”.

У ставу 4. реч: „ закључка“ и замењује речју „решења“.

Члан 17.

У члану 41. после става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „Чланови скупштине зграде/ламеле у комплексу кондоминијума су власници посебних делова зграде/ламеле, док скупштину кондоминијума чине сви власници посебних делова у зградама кондоминијума, које у скупштини кондоминијума заступа управник, односно професионални управник зграде/ламеле.”

Досадашњи ставови 2. и 3. постају ставови 3. и 4. после којих се додају нови ставови 5, 6, 7, и 8. који гласе:

„Изузетно од става 3. овог члана, сагласност на одлуке из члана 42. став 1. тач. 1), 2), 4) и 18) овог закона даје корисник јавне својине, осим за одлуку из члана 42. став 1. тачка 12), коју преко корисника даје власник. У случају да се власник стана у јавној својини не изјасни о одлуци из члана 42 став 1. тачка 12) у року од 15 дана од пријема (писаног) захтева за давање сагласности сматра се да је сагласност на одлуку дата, о чему скупштину стамбене заједнице обавештава корисник јавне својине.

Уколико власник посебног дела овласти члана породичног домаћинства или закупца да га заступа на седници скупштине стамбене заједнице за сва питања, то овлашћено лице може бити бирано за управника стамбене заједнице.

Власник посебног дела може овластити лице из става 5. овог члана за заступање у погледу свих права које власник има на основу овог закона искључиво уколико то лице станује у згради у којој је настала стамбена заједница у складу са овим законом.

У случају да је власник посебног дела преминуо, до правоснажног окончања оставинске расправе члан скупштине стамбене заједнице је законски наследник којег остали наследници овласте за учешће у раду скупштине стамбене заједнице и у њихово име, при чему предност има лице које станује у посебном делу преминулог власника. Уколико наследници не могу да постигну договор, у раду скупштине могу да учествују сви наследници, на начин да у одлучивању заједно имају један глас и немају могућност да буду бирани за управника стамбене заједнице.“

У досадашњем ставу 4. који постаје став 9. реч: „ зграда“ замењује се речима: „ стамбена заједница“, и на крају овог става брише се реч: „зграда”.

У досадашњем ставу 5. који постаје став 10. позивање на став „4“ замењује се позивањем на став „9“.

Досадашњи ставови 6. и 7. постају ставови 11. и 12.

У досадашњем ставу 8. који постаје став 13. после речи: „десет дана“ додају се речи: „од дана подношења иницијативе“.

Члан 18.

У члану 42. ставу 1:

у тачки 2) брише се запета и речи „односно избором професионалног управника“ замењују се речима: „избором организатора професионалног управљања“

у тачки 6) на крају реченице додају речи „најкасније до 15. марта текуће године“

додаје се нова тачка која гласи: „8а) доноси одлуку о извођењу радова на уклањању препрека, односно обезбеђењу приступачности за особе са инвалидитетом, деци и старим особама;”

у тачки 9) после речи „ зграде“ додају се речи: „која је у сусвојини власника посебних делова“

у тачки 11) после речи „издавањем“ бришу се речи „њихових делова“

у тачки 15) бришу се речи: „из члана ” и замењују речима: „у складу са чланом”

у тачки 18) бришу се речи „висини накнаде“ и замењују речима „ накнади трошкова“

Досадашњи ставови 2. и 3. бришу се и додаје се нових пет ставова 2, 3, 4, 5. и 6. који гласе:

„Програм одржавања из става 1. тачка 6) овог члана доноси управник односно професионални управник уколико га скупштина не донесе у року утврђеном решењем грађевинског инспектора из члана 127. став 1. тачка 2) овог закона.

Уколико управник, односно професионални управник скупштини стамбене заједнице није предложио програм одржавања, скупштина стамбене заједнице га доноси у складу са решењем грађевинског инспектора из члана 127. став 1. тачка 2) овог закона.

Одлуку из става 1. тачка 8) овог члана замењује решење грађевинског инспектора са налогом за извршење радова из члана 127. став 1. тач. 3) и 4) овог закона.

У (стамбеном) комплексу кондоминијума скупштина зграде доноси одлуке које се односе на заједничке делове зграда осим одлука из става 1. тач. 2), 10) и 13), о чему одлучује скупштина кондоминијума. скупштина кондоминијума одлучује о деловима кондоминијума који су у заједничкој својини, односно од заједничког интереса свих власника посебних делова зграда у комплексу кондоминијума.

Сврха прикупљања, обраде и чувања податка из става 1. тачка 18) овог члана јесте ефикасно обављање послова управљања и одржавања. начин вођења евиденције и мере заштите података утврђује скупштина стамбене заједнице у складу са законом којим се уређује заштита података о личности.”

Члан 19.

У члану 43. у ставу 3. после речи: „гаражног бокса,” додају се речи: „односно оставе као самосталне просторије”, а на крају става додају речи: „или остава”.

После става 3. додаје се нови став 4. који гласи: „Изузетно од става 2. овог члана, власник који у својини има више од 1/3 укупног броја посебних делова, односно више од 33% површина посебних делова не рачунајући гараже, гаражна места или гаражне боксове, приликом одлучивања има највише 1/3 укупних гласова.“

Досадашњи став 4. постаје став 5.

На крају досадашњег става 5. који постаје став 6. додају се речи: „слањем електронског обавештења или на други примерен начин“.

У досадашњем ставу 6. који постаје став 7. после речи „ мора се истаћи“ додају се речи: „односно послати“, а после речи: „може се истаћи“ додају се речи „односно послати“.

Члан 20.

У члану 44. на крају става 2. додају се речи: „доступни чланови у складу са одредбама овог закона“.

После става 2. додаје се нови став 3. који гласи гласи: „Скупштина стамбене заједнице одлуке из члана 42. став 1. тач. 8), 14), 16) и 18) овог закона, као и одлуку о разрешењу професионалног управника, односно раскиду уговора са организатором професионалног управљања доноси обичном већином гласова од укупног броја доступних чланова који имају право гласа по одређеном питању.“

Досадашњи став 3. постаје став 4, а после досадашњег става 4. који се брише додају се нови ставови 5, 6, 7. и 8. који гласе:

„Скупштина стамбене заједнице одлучује на седници на основу гласова пристутних чланова скупштине и гласова чланова скупштине достављених писаним или електронским путем пре седнице.

За потребе израчунавања кворума сматра се да власник посебног дела који је гласао писаним или електронским путем пре седнице присуствује седници.

Уколико је за доношење одлуке потребан већи број гласова од броја гласова за потребе обезбеђивања кворума, додатне гласове за потребну већину за доношење такве одлуке могуће је прикупити писаним путем најкасније у року од 15 дана од дана одржавања седнице.

Управник, односно професионални управник је дужан да члановима скупштине стамбене заједнице омогући доступност, односно увид у све писане сагласности прикупљене пре и после одржавања састанка, које су саставни део списка са потписима чланова скупштине који су се изјаснили о одлуци на самом састанку.“

Досадашњи став 5. постаје став 9, а у досадашњем ставу 6. који постаје став 10. на почетку реченице додају се речи: „Уколико није у могућности да учествује у раду скупштине или да се изјасни писаним путем,“

Досадашњи став 7. постаје став 11, а у досадашњем ставу 8. који постаје став 12. позивање на став „7“ мења се позивањем на став „11“.

Члан 21.

У члану 46. пре става 1. додаје се нови став који гласи: „О раду скупштине стамбене заједнице води се записник“.

Став 1. постаје став 2.

У досадашњем ставу 2. који постаје став 3. брише се тачка 3).

Досадашњи став 3. који постаје став 4. мења се и гласи: „Саставни део записника чине списак са потписима чланова скупштине који су учествовали у раду седнице скупштине и одлуке донете на седници. Сагласност на одлуке чланови скупштине потврђују својим потписом на јединственом списку са изјашњењем да ли су за или против одлуке“

У досадашњем ставу 4. који постаје став 5 бришу се речи „као и сва лица која су учествовала у њеном раду“.

Досадашњи став 5. који постаје став 6. мења се и гласи: „Ако лице које је учествовало у раду седнице има примедбе на записник, лице које води записник ће то констатовати у записнику уз навођење тих примедби, с тим да лице које има примедбу може ту примедбу и само унети у записник.“.

Став 6. брише се.

Члан 22.

У члану 48. бришу се речи: „може да“ и замењују речима: „регистрована у згради као грађевинској целини са више од пет посебних делова је у обавези да“, а после речи: „у њеној надлежности” бришу се речи: „неодржавања, односно неправилног одржавања зграде”

После става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „За штету коју би стамбена заједница могла да проузрокује трећим лицима која проистекне услед вршења послова који су у њеној надлежности, сума осигурања износи минимално 15.000,00 евра у динарској противвредности по једном осигураном случају и укупно за период покрића.“

Члан 23.

У члану 49. после става 2. додају се два нова става 3. и 4. која гласе:

„Изузетно од става 1. овог члана за управника стамбене заједнице може бити бирано и лице које власник посебног дела овласти да га у потпуности заступа на скупштини стамбене заједнице, као и члан породичног домаћинства преминулог власника у случају да није одређен законски наследник власника, а који користе посебни део у згради у којој је стамбена заједница регистрована.

У случају из става 2. овог члана када има више чланова породичног домаћинства преминулог власника који користе посебни део у згради у које стамбена заједница регистрована, члан скупштине стамбене заједнице је лице које чланови породичног домаћинства овласте.”

Досадашњи ставови од 3. до 8. постају ставови од 5. до 10.

Члан 24.

У члану 50. став 1. на крају тачке 4) додаје се запета и речи: „уз поштовање минимизације података о личности”

У истом ставу 1. после тачке 13) додаје се нова тачка 13а) која гласи: „У случају престанка обављања функције управника сачињава записник о примопредаји документације и других ствари које припадају стамбеној заједници (кључеви и др) и предаје их овлашћеном лицу стамбене заједнице или новоизабраном управнику, односно професионалном управнику, најкасније до истека отказног рока“.

После става 1. додају се три нова става 2, 3. и 4. која гласе:

„Подаци о личности из става 1. тачка 6) овог члана прикупљају се и обрађују у циљу испуњења јавног интереса утврђеног чланом 2. овог закона и на начин који прописује закон којим се уређује заштита података о личности. подаци се не могу учинити доступним трећим лицима, осим у случају када су неопходни за испуњење обавеза власника посебних делова у погледу управљања и одржавања које проистичу из овог закона.

Рок чувања података садржаних у евиденцији из става 1. тачка 6) овог члана је у вези са испуњењем сврхе за коју се обрађују, односно временом трајања права и обаваза власника посебних делова, власника самосталних делова и лица којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење.

Управник је дужан да приликом испуњења обавезе из става 1. тачка 6) овог члана податке обрађује законито, поштено и транспарентно у односу на лице на које се подаци односе, да поштује правило о сразмерности обраде података у односу на сврху њиховог прикупљања, да податке које прикупља и обрађује буду ограничени само на податке утврђене овом законом и искључиво у складу са њиховом сврхом.”

Члан 25.

Члан 51. мења се и глас:

„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.

У пословима професионалног управљања не може да учествује лице које врши надзор над применом одредаба овог закона.

Организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако:

1) има најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом које испуњава услове за обављање послова професионалног управљања у складу са овим законом;

2) је уписан у регистар организатора професионалног управљања који води привредна комора србије (у даљем тексту: комора) у складу са овим законом.

Привредном друштву или предузетнику који је испунио услов из става 4. тачка 1) овог члана Привредна комора Србије издаје решење о упису у регистар организатора професионалног управљања.

На поступак уписа у регистар организатора професионалног управљања, промену и брисање података у регистру сходно се примењује закон којим се уређује општи управни поступак.

Организатор професионалног управљања дужан је да поднесе пријаву за сваку промену података који су предмет регистрације у року од 15 дана од дана настанка промене.

Регистар из става 4. тачка 2) овог члана садржи податке који се уносе у регистар преузимањем у електронској форми од других регистара и/или евиденција које се воде у складу са прописима којима се уређује електронска управа.

У регистру организатора професионалног управљања статус „није активан” уписује се за привредно друштво или предузетника који престане да испуњава услов из става 4. тачка 1) овог члана.

Организатор професионалног управља брише се из регистра организатора професионалног управљања уколико:

1) престане да постоји брисањем из регистра привредних субјеката у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и предузетника;

2) поднесе захтев за брисање из регистра организатора професионалног управљања.

Регистар из става 4. тачка 2) овог члана садржи:

1) податке о организатору професионалног управљања (пословно име, матични број, ПИБ, адреса седишта, телефон и е-адреса);

2) податке о запосленим или радно ангажованим лиценцираним професионалним управницима који могу да обављају послове професионалног управљања у складу са овим законом (име и презиме и јмбг);

3) податке о стамбеним заједницама (пословно име, место, матични број и ПИБ) са којим организатор професионалног управљања има закључен уговор о професионалном управљању.

Јавно доступни подаци из регистра организатора професионалног управљања су:

1) подаци о организатору професионалног управљања (пословно име, матични број, ПИБ, адреса седишта, телефон и е-адреса);

2) податак о укупном броју запослених, односно радно ангажованих лиценцираних професионалних управника са активним статусом у регистру из члана 54. овог закона;

3) податак о укупном броју активних уговора закључених са стамбеним заједницама.

Комора има право на накнаду за вођење регистра организатора професионалног управљања. Висина накнаде утврђује се посебним актом Коморе.

У поступку регистрације комора искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис и промену података у регистру организатора професионалног управљања који су предмет регистрације и објављивања, на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности података и веродостојности приложених докумената.

Организатор професионалног управљања је дужан да организује пријем пријава за хитне интервенције утврђених чланом 59. овог закона ван радног времена и у случају одсуства професионалног управника.

Организатор професионалног управљања одговоран је за повреду добрих пословних обичаја и пословног морала током обављања послова професионалног управљања.

Испит, издавање и продужење лиценце за обављање послова професионалног управника и континуирано усавршавање професионалних управника.“

Члан 26.

Наслов изнад члана 52. мења се и гласи: „Услови за обављање послова професионалног управљања ”.

Члан 52. мења се и гласи:

„Лиценцу професионалног управника може да стекне лице које има стечено образовање најмање четвртог нивоа квалификације у складу са законом којим се уређује национални оквир квалификација, положен испит за професионалног управника у складу са овим законом и које није осуђивано правоснажном одлуком на казну затвора за кривично дело које га чини недостојним или неподобним за обављање послова професионалног управника.

Лицу које је испунило услове из става 1. овог члана Привредна комора Србије издаје лиценцу за професионалног управника на основу које се по службеној дужности врши упис у регистар професионалних управника у складу са чланом 54. овог закона.

Лиценцирани професионални управник стиче право на обављање послова професионалног управљања утврђених овим законом уписом активног статуса у Регистар професионалних управника из члана 54. овог закона на основу важеће полисе осигурања од професионалне одговорности из става 16. овог члана.

Испит за професионалног управника организује Привредна комора Србије а полаже се пред комисијом у складу са подзаконским актом којим се ближе прописује полагање испита.

Организација и начин спровођења испита ближе се уређује општим актом Привредне коморе Србије.

У циљу стицања знања, вештина и компетенција потребних за полагање испита за професионалног управника кандидат може да похађа обуку за полагање испита.

Обуку из става 5. овог члана организује Привредна комора Србије, односно друго правно лице или професионална организација по добијању сагласности министарства надлежног за послове становања на предложени програм обуке.

Сагласност обухвата проверу испуњености кадровских, административних и техничких услова, као и адекватности програма за спровођење обуке.

Лиценцирани професионални управник је дужан да током обављања послова за које му је издата лиценца и извршен упис у регистар континуирано усавршава своја знање и вештине (у даљем тексту: стручно усавршавање) у циљу стицања услова за продужење права на обављање послова професионалног управљања.

Стручно усавршавање организује и спроводи Привредна комора Србије по добијању сагласности министарства надлежног за послове становања на предложени годишњи програм стручног усавршавања професионалних управника.

Привредна комора Србије је дужна да министарству надлежном за послове становања достави на сагласност годишњи програм стручног усавршавања професионалних управника најкасније до 1. децембра за наредну календарску годину.

У сврху вођења евиденције о стручном усавршавању у регистру професионалних управника привредна комора србије по службеној дужности врши унос остварених бодова стечених стручним усавршавањем током годишњег, односно трогодишњег периода.

Министар надлежан за послове становања доноси решења о давању сагласности из ст. 7. и 10. овог члана. решења су коначна у управном поступку.

Организатор професионалног управљања одговоран је за повреду добрих пословних обичаја и пословног морала током обављања послова професионалног управљања.

Лицима којима је издата лиценца из става 2. овог члана и која имају уписан активан статус у регистру професионалних управника, привредна комора србије проверава испуњеност услова за продужавање лиценце на сваке три године од дана издавања лиценце у складу са овим законом и прописима донетим на основу овог закона.

Ради уписа активног статуса у регистар професионалних управника, односно продужење лиценце, лиценцирани професионални управник је дужан да закључи уговор о осигурању од професионалне одговорности са периодом важења од најмање три године и да примерак наведеног уговора, односно важећу полису осигурања достави Привредној комори Србије најмање једном годишње за време трајања осигураног периода.

Годишња сума осигурања за уговор о осигурању од професионалне одговорности износи најмање 10.000 евра у динарској противвредности.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује програм и начин полагања испита за професионалне управнике, услове, начин и поступак издавања и продужавања лиценце за професионалне управнике, садржину захтева и начин подношења захтева за давање сагласности на програм обуке за полагање испита за професионалног управника, као и услове и критеријуме на основу којих се издаје акредитација, критеријуме за утврђивање програма стручног усавршавања, услове и начин спровођења стручног усавршавања лиценцираних професионалних управника.“

Члан 27.

У члану 53. мења се став 2. тако да гласи:

„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 и других проблема у згради у на начин како је пријем пријава обезбедио организатор професионалног управљања;

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) организује извршење радова хитних интервенција;

6) прикупља највише три понуде за потребе инвестиционог одржавања, односно одржавања чији је трошак већи од 20% укупног износа планираних минималних годишњих накнада за одржавање заједничких делова зграде и образлаже их скупштини стамбене заједнице;”.

После става 7. додаје се нови став 8, који гласи: „Професионални управник који обавља послове управљања у оквиру принудне управе обавља све послове из члана 50. овог закона и става 2. овог члана, а у случају да скупштина стамбене заједнице не испуњава своје обавезе из члана 42. став 1. овог закона, доноси и програм одржавања заједничких делова зграде“

Члан 28.

Члан 54. мења се и гласи:

„Привредна комора Србије води Регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни.

Регистар из става 1. овог члана је електронска база података у којој су садржани подаци о свим лицима која су стекла лиценцу професионалног правника у складу са овим законом и прописима донетим на основу овог закона.

Организација и начин обављања послова вођења регистра из става 1. овог члана ближе се уређује општим актом Привредне коморе Србије.

Регистар из става 1. овог члана садржи податке о:

1) лиценцираном лицу и то: име и презиме и јединствени матични број грађана, односно други лични идентификациони број ако је лиценцирано лице страни држављанин;

2) стеченом образовању;

3) лиценци (број лиценце, датум издавања и др.);

4) статусу (активан или није активан);

5) закљученом осигурању од професионалне одговорности из члана 52. овог закона;

6) стручном усавршавању (број остварених бодова у прописаном периоду).

У регистар из става 1. овог члана статус „није активан” уписује се:

1) на лични захтев;

2) недостављањем важеће полисе осигурања од професионалне одговорности;

3) на основу других разлога утврђених прописом донетим на основу овог закона.

Професионални управник брише се из регистра из става 1. овог члана услед:

1) смрти;

2) на лични захтев;

3) протеком рока од три године од дана уписа у регистар, ако не поднесе захтев за продужење лиценце;

4) неиспуњавањем услова за продужење лиценце у складу са овим законом.

Када је лице брисано из регистра из става 1. а у случају из става 6. тач. 3) и 4) овог члана за поновни упис у регистар то лице је дужно да положи лиценцни испит.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује садржину и начин вођења регистра лиценцираних професионалних управника, услове које треба да испуне лица да би била уписана у регистар, као и начин вршења измене и брисања података уписаних у регистар“

Члан 29.

Мења се наслов изнад члана 55. тако да гласи: „Начин поверавања послова професионалног управљања“

У члан 55. ставу 1 речи: „професионални управник“ бришу се и замењују речима: „организатор професионалног управљања“ , а у тачки 2) истог става реч „одлуком„ брише се и замењује речју „решењем“.

Члан 30.

Наслов изнад члана 56. мења се и гласи: „Поверавање послова професионалног управљања одлуком скупштине стамбене заједнице ”

У члану 56. ставу 1. после речи: „управника“ додају се речи „односно да их повери организатору професионалног управљања“

У став 2. бришу се речи: „професионалном управнику“ и замењују речима: „управљања организатору професионалног управљања“.

У ставу 4 после речи: „Послови управљања” додају се речи: „из става 2. овог члана” и после речи: „поверавају се” бришу се речи: „професионалном управнику”.

У ставу 7. на крају додаје се нова реченица која гласи: „Промену регистрације података о управнику, односно професионалном управнику могуће је спровести тек по истеку отказног рока“.

Став 8. мења се и гласи: „Уколико организатор професионалног управљања промени професионалног управника зграде, дужан је да о томе и о разлозима смене обавести стамбену заједницу”.

Члан 31.

У члану 57. после става 5 додаје се нови став 6. који гласи: „Професионални управник који обавља послове управљања у оквиру принудне управе, поред послова из члана 53. став 2. овог закона доноси и одлуке из члана 42. став 1. тач. 6), 7), 8) и 18), у случају када из било ког разлога скупштина стамбене заједнице те одлуке не донесе на две узастопне седнице.“

Члан 32.

Испред наслова члана 58. допуњава се наслов поглавља додавањем косе црте и речи: „Кондоминијума”, а наслов испред овог члана допуњава се речима: „и кондоминијума”

У члану 58. став 1. после речи: „на одржавању зграде” додају се речи: „односно кондоминијума”

Став 3. мења се и гласи: „Министар надлежан за послове становања ближе одређује активности и начин одржавања зграде и кондоминијума из става 1. овог члана, као и елементе и начин одређивања трошкова одржавања.”

Члан 33.

У члану 59 став 1. после речи: „инсталација и опреме” додају се речи: „односно заједничких делова кондоминијума”.

У ставу 2. после речи: „на згради” брише се реч: „односно”, после речи: „деловима зграде,” додају се речи: „односно кондоминијуму”, а после речи: „у стамбеној згради,” додају се речи: „или кондоминијуму”.

Члан 34.

У члану 60. ставу 3. брише се реч: „ зграде” и замењује речима: „заједничких делова зграде, односно кондоминијума и њихових појединих елемената, инсталација, опреме и уређаја”-

После става 3. додају се два нова става 4. и 5. који гласе:

„Активности одржавања појединих елемената зграде (нпр. лифт, системи и инсталације од значаја за превентивну заштиту од пожара и експлозија, котларнице и др.) које представљају активности текућег одржавања у смислу овог закона, а обавеза њиховог извршавања утврђена посебним прописом спроводи се у складу са тим прописом.

За извршавање хитних интервенција одређује се правно лице или предузетник који ће их обавити у случају потребе уколико то није утврђено уговором о одржавању“

У досадашњем ставу 4. који постаје став 6. усклађује се позивање на одговарајући став брисањем речи: „ст. 2. и 3.” које се замењују речју: „став 1.”.

Досадашњи став 5. постаје став 7.

Досадашњи ставови 6. и 7. постају ставови 8. и 9.

Члан 35.

У члану 61. став 1. након речи: „или имовину веће вредности,“ бришу се речи „радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе“ које се замењују речима: „јединица локалне самоуправе предузима хитне мере у циљу спречавања њиховог настанка, а за настале трошкове има право регреса према лицу које је било дужно да те активности само предузме“

После става 1. досадашњи ставови 2, 3, 4, 5. и 6. мењају се и гласе:

„У циљу остваривања начела одрживог развоја из члана 2. овог закона, јединица локалне самоуправе локалном стамбеном стратегијом или другим документом јавне политике прописује мере за одржавање и унапређење стамбеног фонда, као и смернице за обавезно одржавање зграда у појединим урбанистичким зонама и целинама.

Уколико је за реализацију пројеката од значаја за Републику Србију потребно значајно повећање обавезе одржавања и унапређења спољног изгледа зграда у одређеним урбанистичким зонама и целинама, Влада овлашћује јединицу локалне самоуправе да одреди урбанистичке зоне и целине у којима је могуће бесповратно финансирати, односно суфинансирати извођење радова одржавања и унапређења спољног изгледа зграда из јавних буџета, а које је могуће спроводити и на основу решења надлежног инспектора.

Јединица локалне самоуправе доноси одлуку којом утврђује укупан износ и услове финансирања активности из ст. 1, 2. и 3. овог члана и прописује поступак и утврђује техничке, социјалне, економске и друге критеријуме избора зграда са релизацију активности. овом одлуком одређује се и износ и начин доделе субвенције за власнике станова који испуњавају услов из члана 90. став 1. тачка 1) овог закона у случају када се наведене активности суфинансирају или регресирају.

Уколико се активности из ст. 1, 2. и 3. овог члана бесповратно финансирају, односно суфинансирају средствима буџета републике србије, јединица локалне самоуправе министарству надлежном за послове планирања и изградње објеката и становања доставља све податке потребе за планирање средстава у буџету Републике Србије (адреса зграде плредложене за спровођење активности, подаци о врсти интервенције и величини зграде, вредност инвестиције, као и други подаци од значаја за пренос средстава из буџета републике србије јединици локалне самоуправе).

Резултати активности из ст. 1, 2. и. 3. са основним подацима о врсти изведених радова и других активности, периоду њихове реализације, укупним уложеним средствима, средствима субвенције, као и другим подацима од значаја за праћење резултата унапређења постојећег фонда зграда обавезно се евидентирају у регистру стамбених заједница и заједница зграда.“

У досадашњем ставу 7. који постаје став 5. бришу се речи: „доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа” и замењују речима: „на годишњем нивоу објављује минимални износ накнаде на име трошкова текућег одржавања, износ”, а после речи: „као и” се бришу иречи: „акт о минималној висини износа издвајања” и замењују речима: „минимални износ накнаде”.

У ставу 7. бришу се речи: „минималног износа које одређује“ и замењују речима „износа накнада које објављује“, и на крају овог става усклађује се позивања на одговарајући став брисањем број „8.” који се замењује бројем „7”.

Члан 36.

Наслов изнад члана 63. допуњава се на начин да се након речи: „учешћа у трошковима ” додају речи: „управљања и”.

У члану 63. пре става 1. додаје се нови став који гласи: „Власник посебног дела зграде дужан је да учествује у трошковима управљања у случају када је стамбена заједница закључила уговор са организатором професионалног управљања“

У досадашњем ставу 1. који постаје став 2. бришу се речи: „и управљања зградом” и након запете додају речи: „односно заједничких делова и система кондоминијима.”.

У досадашњем ставу 2. који постаје став 3. након запете додају се речи: „односно заједничких делова и система кондоминијима”. У истом ставу мења се тачка 1) новом тачком која гласи: „1) сразмерно броју посебних делова које власник поседује, за трошкове текућег одржавања и управљања“.

Досадашњи став 3. постаје став 4. мења се и гласи: „Власник самосталног дела зграде нема обавезу учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде, осим у случају када од тог самосталног дела остварује приход“

Досадашњи ставови 4. и 5. постају ставови 5. и 6, после којих се додаје нови став 7. који гласи: „Овлашћено лице може пред надлежним судом покренути поступак за настале неизмирене обавезе уколико лице из члана 15. овог закона не извршава своје обавезе из става 1. и 2. овог члана.“

Члан 37.

У члану 64. став 1. мења се и гласи: „Одлуком скупштине стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде прописује се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и професионалног управљања, а који не може бити нижи од минималног износа накнаде за текуће одржавање и професионално управљање који јединица локалне самоуправе објављује у складу са чланом 61. став 5. овог закона.“.

У ставу 3. реч: „одлуком” замењује се речју: „актом”. На крају истог става додаје се нова реченица која гласи: „Решење о именовању професионалног управника донето у поступку увођења принудне управе садржи и висину трошкова одржавања и управљања зградом из ст. 1. и 3. овог члана утврђених у складу са одлуком јединице локалне самоуправе, као и начин њихове наплате. “

Став 4. мења се и гласи: „Професионални управник у принудној управи у програму одржавања заједничких делова зграде усклађује износе накнада из става 3. овог члана са износима накнада које јединица локалне самоуправе објављује у складу са чланом 61. став 5.”

У ставу 5. бришу се речи: „износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе” и замењују речима: „минималног износа за инвестиционо одржавање који јединица локалне самоуправе објављује у складу са чланом 61. став 5. овог закона,”.

Члан 38.

У члану 65. став 1. мења се и гласи:

„Плаћање накнада на име трошкова одржавања зграде и професионалног управљања зградом вршити се на следеће начине:

1) на текући рачун стамбене заједнице, најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, уплаћује се накнада за трошкове инвестиционог одржавања (накнада за резервни фонд зграде) и накнада за трошкове текућег одржавања у случају када је тако утврђено одлуком скупштине стамбене заједнице;

2) преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, уколико јединица локалне самоуправе има успостављен такав систем, уплаћује се накнада за трошкове инвестиционог одржавања (накнада за резервни фонд зграде) и накнада за трошкове текућег одржавања у случају када је скупштина стамбене заједнице донела одлуку да се за рачун стамбене заједнице наплата тих накнада врши преко система обједињене наплате или у случају када се на основу закљученог уговора са пружаоцем услуга одржавања и/или професионалног управљања наплата врши преко система обједињене наплате;

3) уплатом на текући рачун правног лица или предузетника, у складу са прописима којима се уређују рокови и начин плаћања, уплаћује се накнада за трошкове професионалног управљања, као и накнада за трошкове текућег одржавања у случају када је тако утврђено уговором закљученим са пружаоцем услуга одржавања и/или професионалног управљања“

Став 2. после прве реченице допуњава се новом реченицом, која гласи: „Управник, односно професионални управник је дужан да за потребе увида у стање на текућем рачуну стамбене заједнице обезбеди поштовање начела минимизације података о личности у складу са законом којим се уређује заштита података о личности.”

У ставу 3. на крају реченице додају се речи „и има право наплате трошкова уручења рачуна.“

Члан 39.

У члану 66. додаје се нови став 4. који гласи: „У случају узимања кредита из става 1. овог члана о кредиту стамбене заједнице упусује се забележба у катастру непокретности.”

Члан 40.

У члану 77. став 1. после речи „стан“ додају се речи „у јавној својини“ а после речи управник додају се речи „ односно професионални управник“.

Члан 41.

У члану 79. ставу 3. тачки 3) брише се број „8” и замењује бројем „10”.

Став 8. брише се.

Члан 42.

У члану 90. став 7. мења се и гласи:„Субвенција за плаћање закупнине у оквиру стамбене подршке може се дати највише до највећих површина одговарајућег стана наведених у ставу 2. овог члана.”.

Члан 43.

У члану 91. став 1. мења се и глас:

„Максималан приход као услов за остваривање права на одговарајући вид стамбене подршке обрачунава се множењем просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе са коефицијентом (к) и различитим уделима у зависности од вида стамбене подршке и то:

1) 0,5 за унапређење услова становања и помоћ за озакоњење стана или породичне куће, а највише до 1,5 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе;

2) 1,2 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп или доделу стана или породичне куће, а највише до 2,2 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе;

3) 1,5 за непрофитну куповину, а највише до 2,5 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе;

4) 0,7 за унапређење енергетских својстава стана, а највише до 2 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе. “

У ставу 2. бришу се речи „из става 1. овог члана” и замењују речима: „на одговарајући вид стамбене подршке”.

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

„Без обзира на број чланова породичног домаћинства максимални приход за вишечлано домаћинство не може прећи следеће границе прихода у зависности од вида стамбене подршке:

1) 1,5 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања или помоћ за озакоњење стана односно породичне куће;

2) 2,2 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп или доделу стана односно породичне куће;

3) 2,5 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;

4) 2 просечне месечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за унапређење енергетских својстава стана односно породишне куће.”

После досадашњег става 5. који постаје став 6. додаје се нови став 7. који гласи: „Надлежни орган утврђује границе прихода према последњем званично објављеном податку.”

Досадашњи став 6. постаје став 8.

Члан 44.

У члану 92. став 1. испод тачке 1) додаје се нова тачка која гласи: „1а) становање у заштићеним условима; ”

Члан 45.

У члану 94. мења се став 4. који гласи: „У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог закона за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу понудити уговор о закупу стана под условом да му закупнину обрачунава множењем просечне тржишне вредности стана који је предмет закупа, а која се примењује за потребе утврђивања пореза на имовину, са коефицијентом 0,00167.“

Члан 46.

У члану 95. ставу 1. брише се заграда и речи у загради: „(стамбени додатак)”

После става 1. додају се нови ставови 2 и 3. који гласе:

 „Субвенционисање закупнине је намењено закупцу стана уколико износ непрофитне закупнине, који не може бити већи од закупнине из члана 94. став 4. овог закона, прелази износ од 30% од укупног просечног месечног прихода његовог породичног домаћинства.

Уколико корисник стамбене подршке закупљује стан у јавној својини, субвенционисање се врши смањењем закупнине, док се за закуп стана у приватној својини сувенционисање врши доделом стамбеног додатка“.

Досадашњи став 2. постаје став 4.

Бришу се досадашњи ставови 3. и 4.

Члан 47.

После члана 95. додаје се назив изнад члана и нови члан 95а, који гласе:

„Становање у заштићеним условима

Члан 95а

„Кoрисник стамбене подршке за становање у заштићеним условима је лице из члана 89. став 4. тачка од 1) до 5) овог закона, а коме је због психофизичког стања, старости, болести или других околности, потребна додатна подршка у складу са прописима који уређују питања социјалне заштите.

Програмом стамбене подршке могу се утврдити приоритети за избор корисника становања у заштићеним условима.”.

Члан 48.

У члану 102. после става 4. додаје се нови став 5. који гласи: „У програму који се доноси за овај вид стамбене подршке могу се предвидети и средства за правну подршку за потребе спровођења поступка озакоњења, на коју имају право сви корисници овог вида стамбене подршке“

Члан 49.

У члану 103. додаје се нови став 3. који гласи: „Јединица локалне самоуправе ближе уређује поступак и услове стамбеног збрињавања“

Члан 50.

У члану 104. ставу 1. после речи: „формира” додају се речи: „надлежни орган”

Став 2. мења се и гласи: „Изузетно од става 1. овог члана поступак доделе стамбене подршке запосленом лицу код корисника јавне својине Републике Србије спроводи стамбена комисија коју формира руководилац корисника јавне својине која додељује стамбену подршку.”.

Члан 51.

У члану 105. ставу 1. бришу се речи: „добара у јавној својини” и замењују речима: „јавне својине Републике Србије”.

После става 2. додаје се нови став 3. који гласи: „Изузетно од ст. 1. и 2. овог члана додела стамбене подршке из чл. 95. и 103, као и за лица из члана 89. став 4. тачка 8) и члана 153. став 4. овог закона по службеној дужности покреће надлежни орган, односно корисник јавне својине из члана 104. овог закона на основу провере испуњености услова за доделу одговарајућег вида стамбене подршке“

Члан 52.

У члану 106. став 5. брише се.

Став 6. постаје став 5.

Члан 53.

У члану 107. ставу 3. бришу се речи: „добара у јавној својини изјављује се комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства” и замењују речима: „ јавне својине изјављује се органу управљања корисника јавне својине осим приговора на одлуке стамбене комисије државног органа и организације о којима одлучује комисија Владе задужена за стамбена питања, а који се подноси у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.”

Став 4. мења се и гласи: „По одлучивању о свим приговорима изјављеним на предлог листе реда првенства, стамбена комисија утврђује листу реда првенства коју доставља надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.”

Члан 54.

У члану 108. ставу 1. у уводном делу одредбе бришу се речи: „ствари у јавној својини и замењују речима: „јавне својине“. У истом ставу у тачки 1) бришу се речи: „са свим личним подацима битним за закључење уговора о додели стамбене подршке (име и презиме и ЈМБГ лица која су корисници стамбене подршке)”. У истом ставу на крају тачка 2) додају се речи: „и све податке од значаја за стамбену подршку (за стан: адреса, спрат, број стана, број соба и површина; за друге видове подршке: укупан износ и услови доделе средстава изражених као финансијска средства или средства у натури и други видови подршке и сл.);”.

Бришу се ст. 3. и 4.

Досадашњи став 5. постаје став 3. у којем се у уводном делу после речи: „На основу” бришу речи: „правоснажне”, а после речи: „односно” бришу се речи: „корисника ствари у јавној својини” замењују речима: „корисник јавне својине”.

Члан 55.

У члану 109. став 4. после тачке 3) додаје се нова тачка која гласи: „3а) стара се да најмање 10% станова за стамбену подршку испуњава стандарде приступачности које уређују прописи из области планирања и изградње“

Члан 56.

У члану 121. став 1. у тачки 1) бришу се речи: „акциони план и програм стамбене подршке” и замењују речима: „односно други документ јавне политике”. У истом ставу након тачке 1) додаје се нова тачка која гласи: „1а) доноси програм стамбене подршке” и мењајају тачка 5) која гласи: „обезбеђује средства за субвенционисање закупнине из чл. 95. и 104. овог закона, као и друге облике субвенционисања трошкова становања корисницима стамбене подршке” и тачка 8) која гласи: „доноси акт о начину располагања становима у јавној својини за потребе спровођења овог закона и другим видовима стамбене подршке; доноси акт о располагању становима у јавној својини за стамбену подршку, условима доделе других видова стамбене подршке и органу надлежном за пружање стамбене подршке;”.

После става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „Јединица локалне самоуправе са мање од 50.000 становника уместо локалне стамбене стратегије може да донесе одговарајући акциони план или програм стамбене подршке.”

Досадашњи ст. 2, 3. и 4. постају ст. 3, 4. и 5.

Члан 57.

У члану 125. став 1. тачка 1) додају се три нове тачке које гласе:

„1а) наложи решењем стамбеној заједници да одлуку из члана 42., односно правила власника из члана 17. овог закона поништи уколико није у складу са законом и донесе одговарајући акт у складу са овим законом;

1б) наложи решењем стамбеној заједници да спроводи своју надлежност у складу са чланом 42. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

8) наложи решењем власнику посебног дела да прибави сагласност за обављање пословне делатности у стану у складу са чланом 12. став 4. овог закона ”

Став 2. мења се и гласи: „У случају да се стамбена заједница није регистрована у складу са овим законом, односно да није изабрала управника или поставила професионалног управника у складу са одредбама овог закона, комунални инспектор јединице локалне самоуправе налаже решењем стамбеној заједници да се региструје без одлагања, односно да без одлагања изабере управника или поставила професионалног управника.“

После става 2. додаје се нови став 3. који гласи: „Уколико стамбена заједница не поступи у складу са решењем из става 2. овог члана, комунални инспектор покреће поступак постављања принудног управника у складу са чланом 57.овог закона“

Досадашњи ст. 3. и 4. постају ст. 4. и 5.

Члан 58.

У члану 126. став 1. додају се две нове тачке које гласе:

„2а) проверава да ли је управник предложио и стамбена заједница донела програм одржавања зграде у законом прописаном року из члана 42. став 1. тачка 6) овог закона;

4а) проверава да ли су на изграђеној згради грађевински елементи и инсталације којима се обезбеђује приступачност у функцији и безбедни за коришћење;”

У тачки 5) после речи: „згради“ бришу се речи: „и ометају други корисници у мирном коришћењу станова“.

Члан 59.

У члану 127. став 1. тачки 1) после речи: „стамбеној заједници“ додају се речи: „власнику посебног дела“

У истом ставу тачка 2) мења се и гласи: „наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона доношење програма одржавања зграде у складу са чланом 42. став 1. тачка 6) овог закона, односно његово спровођење у складу са чланом 60. Закона”

У истом ставу додају се две нове тачке које гласе:

„4) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15 овог закона извођење радова у циљу отклањања недостатака који угрожавају безбедност коришћења зграде и околине;

5) наложи решењем усклађивање обављања пословне делатности тако да иста не угрожава безбедност зграде и грађана и не наноси штету згради, односно да забрани обављање делатности уколико усклађивање није могуће.”

Члан 60.

У члану 129. Закона након речи: „решења којима је” бришу се речи: „управнику, односно”.

Члан 61.

У члану 132. ставу 1. додају се три нове тачке које гласе:

„6а) и поред решења инспектора, не обави радове у мери која је неопохдна за уклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 127. став 1. тачка 3) овог закона;

10) након истека рока не поступи по налогу инспектора из решења донетог на основу члана 127 став 1 тачка 4;

11) након истека рока не поступи по налогу инспкетора из решења донетог на основу члана 127 став 1 тачка 5.”

После става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се за прекршај физичко лице као власник посебног дела, односно власник зграде ако не да сагласност у циљу регулисања имовинско правних односа за извођење активности из члана 61. став 1. овог закона.”

Досадашњи став 2. постаје став 3.

У досадашњем ставу 3. постаје став 4. после тачке 5) додаје нова тачка која гласи: „6) не прибави сагласност из члана 12. став 4. овог закона”.

Члан 62.

У члану 133. ставу 1:

у тачки 1) после речи: „у регистар стамбених заједница” додају се речи: „не изабере управника или не постави професионалног управника”.

после тачке 1) додају се две нове тачке, које гласе:

„1а) донесе одлуку из члана 42 која је у супротности са одредбама овог закона;

1б) не извршава послове из своје надлежности прописане чланом 42. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона; и ”,

у тачки 5) после речи: „из решења инспектора не донесе” допуњује се речима: „односно не спроведе”

после тачке 5)вдодаје се нова тачка која гласи: „6) након истека рока не поступи по налогу инспкетора из решења донетог на основу члана 127 став 1 тачка 4.”

После 2. става додаје се став 3. који гласи: „Власници посебних делова субсидијарно су одговорни за новчане казне изречене стамбеној заједници на основу овог закона а које се не могу наплатити од стамбене заједнице као правног лица.”

Члан 63.

Наслов изнад члана 137. допуњава се речима: „и настанак заједнице кондоминијума, односно заједнице зграде”

У члану 137. после става 2.додаје се пет нових ставова 3, 4, 5, 6. и 7. који гласе:

„Стамбене заједнице у зградама са више од три ламеме које су до доношења овог закона формиране за зграду као целину могу да остану у таквом организационом облику до доношења одлуке о издвајању једне од ламела.

Даном ступања на снагу овог закона у затвореном стамбеном блоку у облику кондоминијума установљује се заједница кондоминијума и стиче својство правног лица у складу са овим законом.

Даном ступања на снагу овог закона у зграда са најмање два посебна дела од којих ни један део није намењен становању и у којој најмање два лица имају право својине на два посебна дела у тој згради установљује се заједница зграде и стиче својство правног лица у складу са овим законом

Уколико је до ступања на снагу овог закона у згради у којој ниједан део није намењен становању било формирано удружење надлежно за управљање зградом, заједница зграде установљена у складу са ставом 5. овог члана правни је следбеник тог удружења и дужна је да усклади свој рад са одредбама овог закона најкасније у року од 12 месеци од ступања на снагу овог закона.

Предузећа, односно предузетници који имају закључен уговор о одржавању зграде или дела зграде дужни су да ускладе уговоре са одредбама овог закона најкасније у року од 6 месеци од доношења подзаконског акта из члана 58. став 2. овог закона.”

Члан 64.

У члану 139. ставу 3. бришу се речи: „која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242” и после речи: „коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе ” додају се речи: „множењем просечне тржишне вредности стана који је предмет закупа, а која се примењује за потребе утврђивања пореза на имовину, са коефицијентом 0,00167.”.

Члан 65.

На месту претходно брисаног члана 140. додаје се нови члан 140. који гласи:

„**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 одлуке о давању стана у јавној својини у закуп на неодређено време надлежног органа општинске, односно градске управе на чијој територији се стан налази у складу са чланом 146. овог закона.

За коришћење стана, лице из става 1. овог члана власнику стана плаћа месечну закупнину коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе множењем просечне тржишне вредности стана који је предмет закупа, а која се примењује за потребе утврђивања пореза на имовину, са коефицијентом 0,00167.

Уколико закупнина из става 2. овог члана прелази 15% просечне месечне зараде без пореза и доприноса у Републици Србији, а који се утврђује за стан просечне површине од 56m2, закупац има право на рефундирање трошкова закупнине за површину стана који користи, а највише до 76m2 коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Износ из става 3. овог члана на који закупац има право рефундирања обрачунава се према следећој формули Р = Зт-Зк, при чему је Зт закупнина из става 2. овог члана, а Зк највећи износ месечне закупнине коју закупац плаћа сопственим средствима и не остварује право на рефундирање трошкова, а која се обрачунава множењем количника површине предметног стана и површине просечног стана од 56 m2 са 15% просечне месечне зараде без пореза и доприноса у претходном обрачунском периоду у Републици Србији, и то према следећој формули Зк = Пк/Пп х Из, при чему је Пк – површина конкретног стана који закупац користи, а највише до 76m2, Пп - површина просечног стана од 56m2 и Из - 15% просечне месечне зараде у Републици Србији.

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.

На права и обавезе закупца и власника стана, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим законом, примењује се закон којим се уређују облигациони односи.”

Члан 66.

У члану 141. став 1. после речи: „власника стана” брише се запета и речи: „односно закупац, уколико власник не поднесе захтев у року од 30 дана по ступању закона на снагу”.

У ставу 3. додаје се нова тачка која гласи: „3) сагласност свих сувласника уколико постоји сусвојина на стану, која се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа.”

После става 3. додаје се нови став 4. који гласи:

„Уз захтев из става 2. овог 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.”

Досадашњи ставови 4. и 5. постају ставови 5. и 6.

На крају досадашњег става 6. који постаје став 7. додају се речи: „који су одговарајући за њега и његово породично домаћинство у смислу овог закона.”

На крају досадашњег става 7. који постаје став 8. додају се речи: „уколико су у континуитету користили стан са преминулим лицем.”

Члан 67.

У наслову изнад члана 14. после речи: „исељење” додаје коса црта и реч: „пресељење”

Члан 142. мења се и гласи:

„По пријему захтева за исељење/пресељење, надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење о исељењу или решење о исељењу са правом на пресељење 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, уз истовремено утврђење права на пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона

Против решења о исељењу, односно решења о исељењу са правом на пресељење власник стана и лице из члана 140. став 1. овог закона могу изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од 15 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, уколико није поднео захтев из члана 141. став 2. овог закона.

Ако лице из члана 140. став 1. овог закона изјави жалбу на решење о исељењу и истовремено поднесе захтев за пресељење уз који обавезно доставља документацију прописану чланом 141. став 4. овог закона, поступак за утврђивање права на пресељење ће се прекинути до доношења одлуке о жалби.”

Члан 68.

У члану 143. ставу 1. после речи: „Решење о исељењу” додају се речи: „са правом на пресељење”

Након става 2. додаје се нови став 3. који гласи: „Уколико се од дана доношења решења о исељењу са правом на пресељење до доношења одлуке из члана 146. став 3. и 6. овог закона раскине уговор о закупу стана у складу са чланом 140. овог закона, подносилац захтева је дужан да о томе одмах обавести надлежни орган јединице локалне самоуправе, који ће својим актом обуставити поступак исељења /пресељења.”

У досадашњем ставу 3. који постаје став 4. у тачки 1) рок од „30” дана замењује се роком од „90” дана и бришу се речи: „нити захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона”. У истом ставу на крају тачке 3) знак интерпукције тачка-зарез брише се и замењује тачком и бришу се тачке 4) и 5).

После става 3. додају се два нова става која гласе:

„Решење о исељењу са правом на пресељење спровешће се по правоснажности одлуке из члана 146. став 3. овог закона.

Уколико се од дана доношења решења о исељењу са правом на пресељење до доношења одлуке из члана 146. став 3. овог закона раскине уговор о закупу стана у складу са чланом 140. овог закона, подносилац захтева је дужан да о томе одмах обавести надлежни орган јединице локалне самоуправе, који ће својим актом обуставити поступак исељења/пресељења.”

Члан 69.

Наслов изнад члана 146. на пошетку допуњава се речима: „Обезбеђивање стана у јавној својини,”

У члану 146. после става 2. додају се три нова става 3, 4. и 5. која гласе

„Лице из члана 140. став 1. овог закона се опредељује између најмање два понуђена стана за пресељење потписивањем изјаве која садржи податке о стану за који се определило, након чега надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси одлуку о давању стана у закуп на неодређено време која 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.).

Ако лице из члана 140. став 1. овог закона одбије да се потписивањем изјаве определи за један од понуђених станова из става 3. овог члана, надлежни орган јединице локалне самоуправе донеће одлуку о давању једног од понуђених станова у закуп на неодређено време и без те изјаве.

На поступак доношења одлуке о давању стана у закуп на неодређено време из става 3. овог члана примењује се важећи подзаконски акт надлежног органа једнинице локалне самоуправе којим се урeђуjе начин и услови располагања становима у јавној својини. ”

Члан 70.

У члану 147 тачка у ставу 1. замењује се запетом и додају се речи: „уколико се станови за пресељење обезбеђују кроз изградњу сходно члану 148. ст. 1. и 2. закона, а ради давања мишљења/сагласности.”

У ставу 2. после речи: $„$ орган јединице локалне самоуправе” бришу се речи: „ у сарадњи са представницима министарства надлежног за послове становања, представницима власника станова и представницима лица из члана 140. став 1. овог закона.”

У ставу 3. тачке од 1) до 6) замењују се тачкама од 1) до 4) и које гласе:

„1) укупан број лица којима је утврђено право на пресељење;

2) листа реда првенства при решавању питања пресељења лица из тачке 2);

3) укупан број станова који ће се изградити у ове сврхе са расположивим подацима (адреса, структура, површина и сл.);

4) процењени износ средстава која су потребна за изградњу станова за пресељење не рачунајући износ средстава потребних за прибављање и опремање земљишта за изградњу.”

После става 3. додају се два нова става 4. и 5. која гласе:

„По прибављеном мишљењу/сагласности из става 1. овог члана, надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси план и програм обезбеђења станова у јавној својини за пресељење лица из става 1. овог члана и даље поступа сходно члану 146. закона.

Изузетно од става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе која располаже становима за пресељење не доноси план и програм у складу са овим чланом закона.“

Члан 71.

У члану 149. ставу 1. после речи: „користе стан” додају се речи: „у јавној својини”, а после речи: „закупа стана у јавној својини” додају се речи: „на неодређено време”.

У ставу 2. након речи „у складу са овим законом, ” брише се запета и речи: „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”.

Члан 72.

У члану 150. после речи: „Закупац” брише се реч: „стана” и после речи: „на неодређено време” додаје се реч „стана”.

Члан 73.

У члану 152. ставу 1. после речи: „код корисника” бришу се речи: „државне својине” и замењују речима: „средстава у државној својини”.

На крају став 4, додаје се запета и речи: „чиме стичу право на куповину у складу са чланом 154. овог закона ”

У ставу 5. бришу се речи: „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” замењује се речима: „множењем просечне тржишне вредности стана који је предмет закупа, а која се примењује за потребе утврђивања пореза на имовину, са коефицијентом 0,00167”.

Члан 74.

На крају наслова изнад члана 153. додају се речи: „и решавање стамбених потреба по одлукама донетим на основу претходних прописа”

Члан 153. мења се и гласи:

„За коришћење стана у јавној својини закључује се уговор о закупу на период од пет година и може се обнављати на писмени захтев закупца стана са истим роком и под истим условима, осим у случајевима ако пре истека периода назначеног у уговору о закупу закупац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин.

Уговор из става 1. овог члана закључиће се и на захтев лица који користи стан или друге нестамбене просторије настањене из нужде, а које су додељене на коришћење актом надлежног органа по претходним прописима.

Захтев из ст. 1. и 2. овог члана подноси се стамбеној комисији корисника ствари у јавној својини у складу са законом којим се уређује јавна својина најкасније 30 дана пре истека уговореног рока. закупац је обавезан да уз захтев поднесе доказе којима се утврђује да се нису стекли услови из става 1. овог члана за немогућност обнављања закупа.

Уколико закупац стана из ст. 1. и 2. овог члана испуњава услове из чл. 89. и 91. овог закона, остварује право на све видове стамбене подршке прописане одредбама овог закона на основу провере чињеничног стања и без поновног бодовања.

Право на стамбену подршку из става 4. овог члана имају и лица којима је престао радни однос услед пензионисања, као и чланови породичног домаћинства преминулог носиоца права уколико испуњавају услове из чл. 89. и 91. овог закона.

Испуњеност услова за остваривање права на стамбену подршку проверава надлежни орган који спроводи поступак доделе стамбене подршке и решењем утрђује одговарајући вид стамбене подршке на основу стамбеног и материјалног статуса домаћинства које остварује право.

Решење из става 6. овог члана садржи елементе прописане чланом 108. став 1. тач. 2)-6), које подлеже правној заштити утврђеној у истом члану ст. 3. и 4.

На основу правоснажног решења закључује се уговор који садржи све елементе прописане чланом 108. став 5. закона.”

Члан 75.

Наслов изнад члана 154. замењује се новим насловом који гласи: „Куповина стана у јавној својини који се користи по основу уговора о закупу на одређено време ”

Члан 154. мења се и гласи:

„Право на куповину стана у јавној својини који се користи по основу уговора о закупу на одређено време има закупац 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 средстава у државној својини („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”, број 102/2010 и 117/2012 – ус) који закуподавцу поднесе захтев за куповину тог стана.

Право на куповину стана из става 1. овог члана немају лица која у закуп користе непокретности, односно станове у непокретностима за репрезентативне потребе републике србије, односно станове којима управља друштво за управљање некретнина републике србије - дипос д.о.о.

На писмени захтев закупца стана из става 1. овог члана закуподавац ће омогућити куповину стана у јавној својини по купопродајној цени у складу са овим законом.

О куповини стана из става 3. овог члана закључује се уговор о купопродаји стана који 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 4. овог члана са купцем стана закључује власник стана у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Купопродајна цена стана, односно дела стана из става 1. овог члана 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 банка 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 из става 3. овог члана.

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.

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.

У случају из става 11 овог члана примењује се одредба члана 98 став 2. и 3. овог закона.

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.

Поступак за решавање стамбене потребе, по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставиће се по одредбама овог закона.”

Члан 76.

У члану 157. на крају тачке 5) знак интерпукције тачка, замењује се тачком-зарез.

После тачке 5) додаје се нова тачка која гласи: „6) чл. 52 [с7] и 53 [с7] Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72 /09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 135/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).” .

Члан 77.

Овај закон на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, осим одредбе члана 12. став 5 и одребе члана 48. став 1. Закона, које ступају на снагу 12. месеци од дана ступања на снагу овог закона.