

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ 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

Од доношења Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС” бр. 104/16 и 9/20; у даљем тексту: Закон), протекло је више од шест година, што је довољан период времена да се његова примена провери у пракси и да се из истих изведе закључак о томе у ком смеру треба извршити измене и допуне Закон како би се одређени концепти изменили, унапредили, односно поправили те како би се ефикасно спроводила одређена нова решења.

Неке од наведених измена и допуна не само да су пожељне већ су и нужне, будући да су се одређена законска решења неопходно унапредити, посебно имајући у виду да се овај закон тиче свих грађана Србије не само по једном, већ и по неколико основа, а постоје и одређене недоумице у примени од стране надлежних органа јединица локалних самоуправа. Такође се указала и потреба да се закон унапреди у делу који се односе на одрживи развој становања у смислу активније подршке грађанима на локалном нивоу, посебно у одредбама које се односе на одржавање и унапређење постојећег стамбеног фонда, као и поступака доделе стамбене подршке ширем кругу грађана и повећања правне сигурности несигурних правних статуса које су се због неконзистентних и фрагментарних законских решења у претходном периоду увећали.

Стога је министар надлежан за послове становања донео Решење о формирању радне групе за израду Нацрта закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда, број 011-00-00614/2020-01, од 30. марта 2021. године. До краја 2021. године су одржани бројни састанци са различитим кључним актерима релеватних за примену закона у различитим аспектима, што је захтевало поделу рада радне групе на четири кључне целине: управљање и одржавање зграда; стамбена подршка; зкупци на неодређено време станова у својини грађана; решавање несигурних правних статуса.

Резултат рада ове радне групе је била Радна верзија измена и допуна Закона крајем 2021. године. Рад радне групе је био успорен у периоду 2022. године, пошто је у највећем делу те године функционисала техничка Влада, али су већ почетком ове 2023. године активности усаглашавања измена и допуна Закона са предлозима и сугестијама заинтересованих актера настављене и интензивирание. Резултат рада Радне групе и додатних усаглашавања је Нацрт измена и допуна Закона о становању и одржавању зграда који се упућује на јавну расправу.

Основни циљ измена и допуна Закона је да се повећа правна сигурност у области становања и ефикасност примене закона, кроз прецизирање и боље дефинисање појединих

питања, отклањање препрека које су уочене током примене закона, као и дефинисање решења којима се што већи број грађана изједначава у правима које овај закон утврђује.

Предложеним изменама и допунама се постижу следећи циљеви:

- **Олакшана примена Закона** кроз додатна појашњења појмова као и допуном појмовима који су се показали као неопходни кроз примену у пракси, као што је прецизирање постојећих појмова (гаражни бокс, простори и објекти изван зграде, припајање, претварање, надзиђивање, регистар непокретности), као и дефинисање нових и коришћених појмова (ламела зграде, кондоминијум, стамбена заједница и заједница зграде, као и оставе као посебни делови зграде).
- **Унапређење у области управљања и одржавања зграда**, кроз:
 - Дефинисање заједнице зграде, као правног лица установљеног законом, а које је надлежно за управљање у зградама које немају ни један део намењен за становање, а у својини су више лица, као и дефинисање и прецизирање начина управљања у стамбеним комплексима кондоминијума;
 - Утврђивање правног основа за доношење подзаконски акт за питања управљања стамбеним заједницама и заједницама зграда као колективних органа управљања, а што се кроз давање мишљења на недоумице у пракси показало неопходним;
 - Уређивање статусних питања стамбене заједнице, кроз дефинисање карактера стамбене заједнице са становишта пословања, као недобитне организације, која међутим може да обезбеђује и средства на тржишту издавањем појединих делова зграде, када подлеже пореским прописима;
 - Прецизирање физичког и правног разграничења делова зграде као грађевинске целине ради ефикаснијег управљања, као и регулисање њихових међусобних односа о заједничким питањима, Утврђује се да за зграде са највише 3 ламеле установљује заједница зграде законом, док се за зграде са више ламела установљавају заједнице по ламелама, осим у случају да је на основу овог закона већ регистрована заједница за зграду као целину. Регулисање односа заједница ламела (улаза), пошто су у појединим специфичним случајевима настајали проблеми који су се тicali физичког разграничења стамбених заједница улаза, па је законом прецизирана линија разграничења; прописивање да се заједничка питања заједница ламела регулишу уговором, а такође се регулише и додатна сагласност за постављање инсталација која емитују зрачења;
 - Обавеза достављања информација о програму одржавања, извештају и осигурању зграда у Регистру стамбених заједница, чиме се обезбеђује важна контрола примене закона увидом у Јединствену евиденцију стамбених заједница која обједињује све локалне регистре. Тиме се олакшава инспекцијски надзор у смислу омогућавања контроле битних информација о одржавању и осигурању зграде електронским путем, односно без физичког надзора;
 - Унапређења функционисања скупштине стамбене заједнице, кроз прецизирање одредби о надлежностима, начину рада и одлучивању скупштине стамбене заједнице, пошто су се у специфичним ситуацијама показали недостаци или недореченост правног уређења ових питања (прећутна сагласност корисника јавне својине, давање овлашћења члану породичног домаћинства или закупцу од стане власника за заступање на скупштини стамбене заједнице, учешће наследника

преминулог власника пре окончања оставинског поступка, додатна заштита података о личности);

- Прописивање обавезног осигурања од штете трећим лицима, пошто се кроз праксу показало да износи осигурања нису велики, а да могу да имају позитивне ефекте, те да утичу на свест грађана о значају осигурања не само од штете трећим лицима, већ и осигурања имовине;
 - Унапређење система управљања, а посебно професионалног управљања стамбеним заједницама, заједницама зграда и кондоминијумима, кроз: прецизирање одредбе о томе ко може бити биран за управника, пошто је у вези са тим питањем било бројних недоумица; прецизирање начин примопредаје документације у случају промене управника; измене целокупног система професионалног управљања који се значајно унапређује и тежиште одговорности се преноси са професионалног управника на организатора професионалног управљања (ОПУ); олакшавање контроле пружања услуге управљања од стране ОПУ кроз успостављање регистра ОПУ, који ће бити јавно доступан; унапређење система рада професионалних управника кроз стално усавршавање, као и систем њиховог лиценцирања; боље дефинисање принудног управљања кроз додатно прецизирање и допуне одредби које се односе на рад принудних управника, пре свега у смислу проширења овлашћења у предузимању неопходних мера када стамбена заједница не функционише;
 - Боље регулисање одржавања зграда и финансирања одржавања кроз: редефинисање правног основа за подзаконски акт о одржавању, који тренутно није добро формулисан па не омогућава одговарајуће регулисање ове материје; допуном одредбама које указују на обавезно одржавање и бољем организовању хитних интервенција; боље дефинисање начина подршке локалне самоуправе за одржавање и унапређење стамбених зграда; прецизирање одредби о начину плаћања одржавања у циљу смањења ненаменског и незаконитог трошења средстава стамбене заједнице; обезбеђивање јавно доступне информације о кредиту стамбене заједнице која се уписује као забележба у катастру
- **Јасније формулисање одредби које уређују питања стамбене подршке, кроз**
- Измену одредби којима се утврђују границе прихода за остваривање права на стамбену подршку у смислу измене одредбе о границама прихода за остваривање права кроз јасније формулисање, као и да се одређује највиши ниво прихода уколико постоји већи број чланова домаћинства од просека;
 - Допуне које се тичу видова стамбене подршке, у смислу да се коригују и унапређују одредбе које се односе на непрофитни закуп стана, као и за субвенционисање закупа; допуна још једним специфичним видом стамбене подршке, а што је становање у заштићеним условима, који се примењује у Републици Србији већ око две деценије;
 - Унапређење поступка доделе стамбене подршке, посебно у вези са поделом одговорност за спровођење на локалном нивоу, јер пракса показује бројне различитости у том смислу због различите организационе структуре управе у већим и мањим ЈЛС, као и недостатак капацитета за спровођење.
- **Унапређење инспекцијског надзора и ефикаснија примена санкција, кроз:**
- Прецизирање појединих одредби инспекцијског надзора које нису обухватиле одговорна лица или одређене ситуације. То се пре свега односи на могућност налагања стамбеној заједници да обавља своје надлежности у складу са законом, као

и одговорност стамбене заједнице за учињену штету услед неодржавања заједничких делова зграде.

- Допуна одредбама о надлежности грађевинског инспектора да проверава доношење програма одржавања, што тренутно није прописано и представља правну празнину у поступању.
- Прописивање казни у фиксном износу за одређене прекршаје, пошто су се те казне које су мањих износа, али се брже реализују, показале ефикаснијим средством принуде у односу на казне које су прописане у распону и о којима одлучује суд.

➤ **Повећање правне сигурности у коришћењу стана**, изменама и допунама прелазних одредаба које уређују питања лица која су решавала стамбене потребе по претходним прописима. Разлог измена је што њихови статуси нису усаглашени са правима која пружа овај закон, односно још увек нису изједначени у правима са лицима која су их остварила по претходним прописима, кроз:

- Измене чл. од 140.-151. којима се уређује коришћење станова у својини грађана, задужбина и фондација, као и право на пресељење у стан у јавној својини који могу да откупе као и грађани који су то остварили почетком 1990-их.. Члан 140. који уређује начин коришћења станова грађана у закуп на неодређено време и који је био стављен ван снаге изменама Закона о планирању и изградњи, поновно се враћа у овај закон уз одређене измене. Измена се пре свега односи на заштиту закупаца од могућег раста закупнине у централним зонама градова (а посебно града Београда у којем има највише закупаца), па се у том циљу одређује горња граница закупнине коју купац може да плаћа. За износ закупнине који прелази тај ниво се происује давање субвенција, која с друге стране обезбеђује одговарајућу надокнаду власнику као надокнаду за заузету непокретност у складу са процењеном тржишном вредношћу непокретности. Наведене субвенције су неопходне, због заштите права закупаца, али и власника, који су се у овом вишедеценијски нерешеном проблему затекли не својом кривицом. Такође се обједињава поступак исељења и пресељења, који у случају да купац стана не испуњава услове за пресељење поступак се окончава исељењем из стана, док се за купце који то право остварују поступак наставља са утврђивањем права на пресељење, чиме се избегава непотребно дуплирање поступка који ће самим тим бити и ефикаснији.
- Регулисање стамбених статуса корисника станова који су додељени по претходним прописима, кроз измене члана 153. у циљу изједначавања права свих лица која су решавали стамбену потребу по претходним прописима са правима која су прописана овим законом, пошто су наставила са коришћењем стана у несигурном правном статусом и/или без могућности коришћења видова стамбене подршке које обај закон предвиђа. Такође, измена се врши у циљу обухватања стамбене подршке и оних лица која су се пензионисала и стан користе без одговарајућег правног основа, односно без одговарајућег вида стамбене подршке иако у највећем броју испуњавају све услове за остваривање права на стамбену подршку по закону, у складу са чл. 89.-91.
- Омогућавање куповине станова додељених на основу уредбе о решавању стамбених потреба запослених у јавном сектору. Мења се члан 154. Закона на начин да се запосленим лицима, који су решавали стамбене потребе по уредбама о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини донетих 2002. и 2010. године, омогући куповина станова који су били додељени у закуп на одређено време. Наиме, овом изменом

Закона исправља се проблем неједнаког уређивања начина решавања стамбених потреба грађана кроз подршку из јавног сектора. Проблем који се овим изменама решава је настао након доношења Уредбе о измени Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Сл.гл.РС” бр. 68/09; у даљем тексту: измена Уредбе). Овом изменом наведене уредбе, која је ступила на снагу 29. августа 2009. године, из одредбе члана 6. који је уређивао начине решавања стамбених потреба запослених у јавним институцијама, брисана је могућност куповине станова које су претходно запосленима додељени у закуп на одређено време. Наиме ова могућност је до наведене измене постојала у истом пропису, чиме је снижено право једне групе у односу на другу групу запослених лица која је пре ње решавали стамбене потребе по истом правном акту. Број захтева за куповином станова је константан и, од тренутка измене Уредбе из 2009. године и процењује да се ради најмање о неколико хиљада захтева.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Нацрта закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Нацрт закона) допуњава се члан 1. који уређује обухват на начин да утврђује да поред наведених питања овај закон уређује и питања управљања кондоминијумом и коришћења грађевинског земљишта у отвореном стамбеном блоку и кондоминијуму.

Чланом 2. Нацрта закона извршено је прецизирање појединих појмова утврђених чланом 3. став 2. и уведени су нови појмови како би се омогућило ефикасније спровођење овог закона, и то: појашњење појма ламела, кондоминијум, као и стамбена заједница и дефинисање новог појма заједница зграде као правна лица надлежна за управљање и одржавање зграде, дефинисања појма оставе као посебног дела зграде; као и појашњење појма корисник јавне својине који се односи на кориснике ствари, као и носиоце права коришћења ствари у јавној својини.

Чланом 3. Нацрта закона допуњен је члан 4. новим ставом 2. којим се утврђује могућност да се остава сматра посебним делом зграде, уколико то није утврђено актом надлежног органа јединице локалне самоуправе.

Чланом 4. Нацрта закона допуњен је члан 5. новим ставом 3. којим се утврђују права и обавезе корисника јавне својине у вези са управљањем и одржавањем зграде и њених заједничких делова, осим права располагања, пошто се у пракси показало неопходним да се убрза одлучивање о овим питањима, а што уједно представља и усклађивање са Законом о јавној својини.

Чланом 5. Нацрта закона допуњен је члан 8. Закона одредбама које дефинишу заједничке делове у кондоминијуму, као и тренутак стицања својине на земљишту и објектима унутар комплекса кондоминијума.

Чланом 6. Нацрта закона допуњен је члан 11. у ставу 1. прецизирањем да склониште може да буде и у својини предузећа за склоништа.

Чланом 7. Нацрта закона у члану 12 став 1. тачка 5) врши се термилошко усклађивање. Такође се допуњава овај члан одредбама којима се уређују услови и начин коришћења стана или дела стана за обављање пословне делатности.

Чланом 8. Нацрта закона у члану 14 став 1. као и новом ставу 2. прецизирају се обавезе власника самосталног дела, које нису идентичне са обавезама власника посебних делова, док се у истом члану у став 1. тачка 4) прецизира употребљени израз.

Чланом 9. Нацрта закона у члану 15. став 1. тачка 3) додаје се део одредбе којом се прецизира одговорност за управљање професионалног управника који је постављен у принудној управи. У истом члану у ставу 1. тачка 4) Закона мења се правно лице које је одговорно за управљање у зградама у којима нема ни један део намењен становању, у смислу да то није удружење већ заједница зграде. Такође, овим чланом закона су прописане и одредбе којима се уређује и управљање зградама у комплексу кондоминијума, а утврђује се и правни основ за подзаконски акт о управљању.

Чланом 10. Нацрта закона у члан 16. додаје се нови став 3, којим се утврђује да је стамбена заједница недобитна организација, односно да подлеже пореским прописима уколико остварује приходе на тржишту, што се у пракси показало као могућа ситуација. У постојећем ставу 4. Закона који постаје став 5. прецизира се место физичког разграничења стамбених заједница ламела у истој згради као грађевинској целини, а чиме се обезбеђује и разграничење одговорности за одржавање појединих делова зграде. Исти члан се такође допуњава одредбама о статусним питањима кондоминијума, прецизира се пословно име у случају регистрације кондоминијума, као и питања која се тичу доделе кућног броја у адресном регистру, а што не утиче на статусна питања одговорности з управљање и одржавање.

Чланом 11. Нацрта закона у члану 17. ставовима 2. и 3. бришу се делови одреби на основу којих овлашћења утврђена правилима власника дерогирају одредбе Закона, као што су права и обавезе власника, као и већине за доношење аката стамбене заједнице. Кроз праксу се показало да је честа злоупотреба овог правног института због правне необавештености власника посебних делова и на основу тога занемаривање њихове воље, па тиме и нарушавања њихових права у овим стамбеним заједницама. Такође, постојећи став 3. се брише, јер је већ садржан у ставу 2. Закона и замењује се новим ставом којим се утврђује обавеза провере важења правила власника у случају промене власника посебног дела. Овај елемент поступка управљања стамбеном заједницом је био подразумеван, али не и експлицитно прописан Законом, а што је био разлог честих захтева грађана за мишљење о примени прописа.

Чланом 12. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 18. допуњавањем појам заједница зграда, којим се такође допуњава став 1. овог члана у складу са изменом члана 15.

Чланом 13. Нацрта закона у члану 20. брише се постојећи став 3, пошто представља понављање дела постојеће одредбе из става 2. и замењује се новим став 3. којим се прописује да се у регистар стамбених заједница обавезно уносе подаци о документима које је стамбена заједница у обавези да усвоји, као што су: програм одржавања и извештај о његовој реализацији, као и уговори о осигурању. Ова одредба треба да унапреди надзор над применом закона у његовом најважнијем делу, односно да пре свега олакша рад надлежних инспекцијских служби који контролишу одржаваје зграда у складу са законом. Став 6. се

брише као сувишна одредба, јер су питања која уређује детаљније прописана у наредном ставу Закона.

Чланом 14. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 21 и допуњава сам члан у ставу 1. додавањем појма заједница зграда у циљу усклађивања са изменом члана 15. Закона. Такође се став 2. овог члана Закона допуњава у циљу повезивања овог регистра и са другим регистрима, а члан 5. се брише као сувишна одредба, јер су питања која уређује детаљније прописана чланом 20. Закона

Чланом 15. Нацрта закона врши се усклађивање одредбе члана 30. са законом који уређује општи управни поступак.

Чланом 16. Нацрта закона врши се усклађивање одредбе члана 32. са законом који уређује општи управни поступак

Чланом 17. Нацрта закона у члану 41. додају се нови ставови 4, 5, 6, и 7. Новим ставом 4. се прецизира да корисник јавне својине може да учествује у одлучивању у циљу ефикасније управљања и одржавања зграда, осим по питањима располагања, као и прећутна сагласност за питања располагања уколико се власник о томе не изјасни у прописаном року, а што је неопходно за ефикасније одлучивање о питањима управљања и одржавања. Новим ставовима 5. и 6. је прописано да члан породичног домаћинства или закупац којег власник посебног дела овласти да га у потпуности заступа на скупштини стамбене заједнице, може бити бирано и за управника стамбене заједнице, али искључиво уколико станује у згради у којој је настала стамбена заједница у складу са овим законом. Са истим циљем да се унапреди ефикасност рада скупштине стамбене заједнице овај члан је допуњен и ставом 7. који прописује учешће у раду скупштине стамбене заједнице наследника преминулог власника. У наредним ставовима врше се термилошка усклађивања и прецизирања одредби Закона.

Чланом 18. Нацрта закона у члану 42. став 1. мењају се и допуњавају тачке 2, 6, 9, 11, 15. и 18. ради термилошких и других усклађивања са законским изменама у другим члановима (нпр. члан 48. Закона). Додаје се тачка 8а. Која се односи на одлучивање скупштине стамбене заједнице о обезбеђењу приступачности за особе са инвалидитетом, деци и старим особама. Бришу се ставови 2. и 3. јер се не доносе на надлежност скупштине стамбене заједнице, већ на ради и одлучивање скупштине, а што су питања обухваћена чланом 44. Закона и овим изменама су прецизније прописана у том релевантном члану. Овај члан се допуњава и одредбама које издвајању значајне одлуке скупштине стамбене заједнице и поступање у циљу извршења обавеза у случају да одлука није донета, када решење надлежног инспектора замењује одлуку скупштине стамбене заједнице. Такође се издвајају и одлуке које доноси заједница зграде у комплексу кондоминијума, односно одлуке које доноси заједница кондоминијума. Додатно се види и усклађивање са прописом о заштити података о личности.

Чланом 19. Нацрта закона у члану 43. након става 3. додаје се нови став 4. којим се ограничава могућност надгласавања осталих чланова скупштине од стране власник посебног дела који у својини има више од 1/3 укупног броја, односно више од 33% површине посебних делова, на начин да тај власник има највише 1/3 укупних гласова. Ово се показало као неопходна измена, јер су инвеститори у раној фази продаје станова злоупотребљавали свој доминантан положај у одлучивању у скупштини стамбене заједнице и наметали решења која су одговарала њима, али не и купцима станова који станују у згради

за разлику од инвеститора. Изменама и допунама у наредним ставовима се врши додатно прецизирање и термилошко усклађивање одредби.

Чланом 20. Нацрта закона у члану 44. додају се нови ставови 3. и 4. којима се прецизира већина и начин одлучивања о појединим важним одлукама о којима треба да се изјасне сви доступни чланови скупштине, као и обавезно одржавање седници ради разматрања и доношења одлука. У новим ставовима 6, 7. и 8. прописује се начин израчунавања кворума у случају гласања писаним путем, начин и рокови доношења одлука после одржане седнице, за које је потребна већа већина од већине присутних, као и обавеза управника да омогући увид свим власницима о гласовима пристиглим писаним путем. Ова прецизирања су неопходна пошто се се у примени закона показале бројне манипулације по овим питањима. У осталим ставовима који су претрпели измене се врше прецизирања одредби и усклађивање са позивањем на релевантни став.

Чланом 21. Нацрта закона у члану 46. додаје се нови став 1. о обавези вођења записника о раду скупштине стамбене, пошто је ова одредба недостајала као уводна. У одредби о обавезном садржају записника брише се тачка која се односи на сажети приказ расправе, јер то непотребно оптерећује записник за који су релевантни резултати гласања о одлукама. Такође се мења и одредба постојећег става 3. који постаје став 4. којим се прецизира да саставни део записника чини списак присутних, списак донетих одлука, као и листа са резултатима гласања о одлукама изјашњењем да ли су за или против одлуке. Ове измене су се показале као неопходне кроз примену Закона, јер записник најчешће није имао ове обавезне прилоге, као ни опцију да се одлука не прихвата, што је злоупотребљавано на различите начине. Ова допуна је важна са становишта провере законитости доношења одлука скупштине стамбене заједнице, чиме се олакшава рад надлежне инспекције у поступку инспекцијског надзора. Такође се брише обавеза потписивања записника од стране свих присутних чланова, јер се потписују сви релевантни елементи записника, односно листа присутности и одлуке које се разматрају. Прописује се и могућност потписивања примедби на записник од стране било ког присутног члана скупштине, што обезбеђује већу транспарентност рада скупштине. Поред тога у овом члану Предлога закона брише се постојећи став 6. Закона, који је у супротности са претходно прописаним принципима рада и одлучивања скупштине.

Чланом 22. Нацрта закона у члану 48. прописује се обавеза закључивања уговора о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима за зграде са више од 5 посебних делова, као и минимална сума осигурања.

Чланом 23. Нацрта закона допуњава се члан 49, којим се прописује да за управника стамбене заједнице може бити биран и члан породичног домаћинства којег власник посебног дела овласти за учешће у раду и одлучивање стамбене заједнице као и члан породичног домаћинства преминулог власник када није спроведена оставинска расправа. Ова допуна је била неопходна пошто су то честе животне ситуације, а сама допуна доприноси циљу закона да унапреди ефикасност управљања и одржавања у стамбеним зградама.

Чланом 24. Нацрта закона у члану 50. став 1. додаје се нова тачка о обавези, начину и роковима примопредају документације стамбене заједнице у случају престанка обављања функције управника. Ово се показало као неопходно, јер постоје бројне пријаве управника и професионалних управника који се жале на њихове претходнике да им приликом преузимања дужност не предају документацију из периода када су они управљали

стамбеном заједницом. Иако ово представља кривично дело у смислу одузимања туђе ствари, ретко се покрећу судски поступци по том основу јер осим што нема разумевања да се ради о кривичном делу, не постоји ни разумевање значаја вођења и чувања писане документације којом се обезбеђује континуитет у управљању, па документације често и не постоји. Стога је ова допуна одредбе неопходна како би управници били свесни значаја вођења и чувања документације о управљању стамбеном заједницом.

Чланом 25. Нацрта закона у члану 51. врши се измена и допуна тако што се поред прописаног минималног услова који треба да испуне организатори професионалног управљања да би се бавили овом делатношћу, а што је најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом које има стечену лиценцу у складу са Законом, прописује и обавеза уписа у регистар организатора професионалног управљања. Регистар организатора професионалног управљања води Привредна комора Србије и која издавањем решења привредном друштву или предузетнику потврђује испуњеност прописаних услова за рад. Ова новина се уводи из разлога што се у пракси показало да је због непостојања механизма контроле испуњености минираних услова од стране привредног друштва или предузетника за обављање послова професионалног управљања долази до тога да поједини привредни субјекти делују на тржишту рада, а да не испуњавају законски услов. Увођењем регистра организатора професионалног управљања обезбеђује се контрола прописаних услова за обављање делатности и истовремено омогућује повезивање регистра кроз електронске сервисе (Регистар професионалних управника, Регистар стамбених заједница, регистри привредних субјеката, ЦРОСО). На овај начин се у духу начела електронске управе обезбеђује тачност и ажурност података о професионалном управнику и о привредном субјекту код кога је запослен у поступку регистрације стамбених заједница, односно обављање послова управљања кроз заступање стамбене заједнице. Сходно томе, одредбе овог члана прописују поступак регистрације уписа, односно промена у регистру организатора професионалног управљања и садржину регистра, као и обавезу организатора професионалног управљања у погледу организовања пријема пријава за хитне интервенције и одговорност за повреду добрих пословних обичаја и пословног морала током обављања послова професионалног управљања.

Чланом 26. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 52. у складу са изменама у члану којима се уређују услови за обављање послова професионалног управљања. У самом члану 52. врши се измена у смислу прецизирања одредбе која прописује услове које треба да испуни физичко лице да би стекло лиценцу професионалног управника, и додају се одредбе којима су у складу са искуствима у досадашњој примени Закона унапређује систем лицензирања тако што се прописује да Привредна комора Србије лицу које је испунило услове за стицање лиценце издаје лиценцу и по службеној дужности врши упис у регистар професионалних управника, а да лиценцирани професионални управник право на обављање послова професионалног управљања стиче уписом активног статуса у регистар на основу важеће полисе осигурања од професионалне одговорности. Овим се превазилази проблем у пракси да су у регистар уписана сва лица која су стекла лиценцу без статуса да ли и обављају послове професионалног управљања. Додатим одредбама се прописује и поступак давања сагласности Привредној комори Србије, правним лицима или професионалним организацијама за спровођење обуке за полагање испита за лиценцу професионалног управљања, што је до сада није било прописано. Новину представља увођење обавезе континуираног стручног усавршавања знања и вештина лиценцираних професионалних управника у циљу стицања услова за продужење права на обављање послова

професионалног управљања, што се у пракси показало неопходним због разних законских и техничких новина које се односе на послове управљања, а које је потребно континуирано пратити како би се послови управљања обављали адекватно. Сходно томе, прописан је начин спровођења континуираног стручног усавршавања, као и овлашћење министра за доношење правилника којим се 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. Услови за рад ПУ прецизирају се (најмање четвртог нивоа квалификације у складу са законом којим се уређује национални оквир квалификација)

Чланом 27. Нацрта закона мења се и допуњава члан 53. у складу са искуства у примени Закона у делу који уређује додатне надлежности професионалних управника. Пре свега је уочена немогућност спровођења и неусаглашеност са Законом о раду одредбе формулисане тачком 2) у става 2. којом су прописане обавезе професионалног управника да прима пријаве кварова у периоду од 00-24 часа, што би то значило да једно лице ради 24 часа, а што физички није могуће. Ова одредба коју су грађани често злоупотребљавали позивајући професионалне управнике после радног времена за проблеме који нису хитни, нарочито је проблематична у случају професионалног управника који обавља посао самостално као предузетник. С друге стране, пријем кварова који захтевају хитну интервенцију је неопходно обезбедити, а што је могуће учинити организовањем пријема преко кол центра или на неки други начин, а што у првом реду представља обавезу организатора професионалног управљања. Уједно се мења и формулисање обавезе која се односи на хитне интервенције, јер професионални управник не може да обезбеди извршење ових радова, већ да организује њихово извршење. Мења се и одредба којом је било утврђено да професионални управник предлаже висину накнаде за радове одржавања на основу најмање три понуде, а што суштински није његов једини задатак у вези са радовима одржавања, нити је неопходно увек набављати три понуде за мање радове који нису хитне интервенције, а за неке радове није ни могуће обезбедити три понуде на тржишту. Поред тога што приликом избора различитих понуда за извршење потребних радова професионални управник мора да води рачуна о бројним аспектима понуде, који поред цене обухватају квалитет понуде и референце извођача радова, рокове извршења, начин плаћања, гарантне рокове и друге услове уговора, много је важније да све ове аспекте понуде образложи члановима скупштине стамбене заједнице, који одлучују о прихватању понуда. Овај члан је допуњен и одредбом којом се омогућава да професионални управници имају овлашћења да извршавају основне обавезе и принудној управи када скупштина стамбене заједнице не функционише због неодговорности или конфликта између власника посебних делова.

Чланом 28. Нацрта закона у члану 54. врши се додатно прецизирање одредби које се тичу статуса регистра професионалних управника, начина вођења регистра од стране Привредне коморе Србије (упис и брисање) и садржине регистра у складу са решењима из члана 52. Закона, као и прописивање овлашћења за доношење правилника којим се ближе прописују садржина и начин вођења регистра лиценцираних професионалних управника, услови које треба да испуне лица да би била уписана у регистар, начин и поступак уписа у регистар, као и начин вршења измене и брисања података уписаних у регистру.

Чланом 29. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 55. у складу са изменом у самом члану, у којем се у уводном делу става 1. речи професионални управник замењују речима организатор професионалног управљања. Разлог ове измене је чињеница да се посао професионалног управљања може поверити искључиво уговором организатору професионалног управника, а не професионалном управнику као физичком лицу. Поред тога у поступку увођења принудне управе надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење као појединачни акт, а не одлуку као општи акт, а што представља предмет измене.

Чланом 30. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 56. пошто се ове одредбе односе само да поверавање послова на основу одлуке скупштине стамбене заједнице. Измене у члану 56. се односе на претходне измене које прописују да се послови професионалног управљања поверавају на основу уговора са организатором професионалног управљања. С друге стране задржава се израз ангажовање професионалног управљања, пошто скупштина стамбене заједнице може да изабере одређеног професионалног управника да обавља тај посао као запослено лице код изабраног организатора. Такође се врши прецизирање рока за промену податка о управнику, односно професионалном управнику у јавном регистру.

Чланом 31. Нацрта закона мења се члан 57. тако да се у случају неодговорности стамбене заједнице, односно власника посебних делова да донесу важне одлуке о одржавању зграде и накнадама за плаћање тих радова на две узастопне седнице, овласти професионални управник да сам донесе те одлуке како се због неодржавања не би угрожавао јавни интерес. Додатно, да у случају да скупштина стамбене заједнице не донесе програм одржавања, односно не донесе одлуку за извођење радова на заједничким деловима зграде чијим се неизвршавањем угрожава јавни интерес.

Чланом 32. Нацрта закона мења се члан 58. ради прецизирања правног основа за подзаконски акт о радовима одржавања, тако да се прецизирају активности и начин одржавања зграде и кондоминијума, као и елементе и начин одређивања трошкова одржавања. Ова допуна, која ће се прецизније прописати у подзаконском акту је неопходна ради олакшавања сачињавања програма одржавања, као и ради одређивања радова који су обавезни по другим прописима и радова који имају приоритет за извршавање, а у вези чега постоји велико неразумевање власника посебних делова.

Чланом 33. Нацрта закона мења се члан 59. којим се прецизира да се радови хитних интервенција односе и на заједничке делове кондоминијума.

Чланом 34. Нацрта закона мења се члан 60. на начин да се додатно прецизирају одредбе о одржавању зграда. У том смислу у ставу 3. се прецизира да се уговор о одржавању заједничких делова зграде може закључити за зграду као целину, као и да је могуће закључити уговор о одржавању појединих елемената заједничких делова зграде. Наиме, на тржишту услуга одржавања објеката углавном је могуће пронаћи специјализована предузећа, односно предузетнике за одржавање појединих елемената непокретности, што могу бити услуге одржавања лифта, контроле противпожарних апарата, извођења грађевинских радова, као и инсталацијеа водовода, канализације, електро инсталација и слично, па је то разлог ове допуне. Додатно у новом ставу 4. утврђује се да се активности одржавања појединих елемената зграде који су прописани посебним техничким прописом, спроводе у складу са тим прописом. Исправља се погрешно позивање у новом став 5, а у новом ставу 6. прецизира се крајњу рок за доношење програма одржавања. Програм

одржавања је један од кључних докумената одржавања зграде, као и основ за сачињавање извештаја о спровођењу активности одржавања и праћења и контроле трошења средстава, као и планирања следећег циклуса одржавања који ће бити реално планирано и спроводљиво.

Члан 35. Нацрта закона мења се члан 61. који прописује обавезе и могућности јединице локалне самоуправе да помогне грађанима у одржавању и унапређењу постојећег стамбеног фонда. став 1. овог члана је допуњен одредбама да јединица локалне самоуправе предузима која уместо лица које је било дужно да предузме хитне мере за спречавање настанка штете има право регреса за настале трошкове изведених радова. У примени се такође се показало да постоје проблеми у дефинисању урбанистичких зона или блокова за којима се може одредити приоритет у спровођењу, због комплексности различитих урбаних матрица у случају већих градова. Стога је у новом ставу 2. прописано да у појединим урбанистичким зонама постоји већа обавеза одржавања зграда, што је углавном случај у централним градским блоковима са већом густином изграђености у којима се углавном поклапају грађевинска и регулациона линија, чиме се повећава степен изложености ризику повређивања пролазника услед могућих оштећења на објекту. Стога је овај члан допуњен одредбама које се односе на још два вида јавне интервенције на постојећем стамбеном фонду, које могу подразумевати бесповратно суфинансирање или финансирања одржавања и/или унапређења зграде, у случају када се захтева њено интензивније одржавање. Редифинише се правни основ за прописивање подзаконског акта о критеријумима за утврђивање минималног износа накнаде за трошкове управљања и одржавања, као и да ЈЛС на основу тог акта само објављује минималне износе на својој територији, обрачунате према методологији из подзаконског акта, а који се ажурирају на годишњем нивоу.

Чланом 36. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 63. додавањем израза управљање, пошто постоји обавеза плаћања професионалног управљања у случају да се власници одреде за тај вид управљања. Сам члан Закона се допуњава одредбом о обавези плаћања трошкова управљања у случају да стамбена заједница закључи уговор о професионалном управљању. Такође, искључује се обавеза власника самосталног дела да плаћа трошкове одржавања, осим уколико остварује приход од издавања тог дела. Додаје се и нови став на крају овог члана којим се прописује могућност покретања поступка пред судом за наплату неизмирених обавезе власника посебних делова, што се подразумева, али је то битно навести у закону. На жалост велики број власника посебних делова нису свесни својих обавезе у вези са плаћањем трошкова управљања и одржавања заједничких делова зграде јер не постоји ни свест да имају право власништва на тим деловима зграде из чега ова обавеза и проистиче.

Чланом 37. Нацрта закона мења се члан 64. на начин да се се прецизира да решење о увођења принудне управе које доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе садржи и висину и начин плаћања трошкова управљања и одржавања у складу са локалном одлуком која то прописује. У складу са овом допуном одредбе обесмишљава се потреба добијања сагласности на одлуку коју о том питању тренутно доноси принудни управник и смањује обим административних поступака, због чега се и брише досадашњи став 4. овог члана Закона.

Чланом 38. Нацрта закона мења се члан 65. који уређује начине наплате накнада на име трошкова управљања и одржавања. У том циљу прописују се три могућа начина наплате и то на текући рачун стамбене заједнице, преко система обједињене наплате комуналних и

других услуга, уплатом на текући рачун правног лица или предузетника, а што су начини наплате који се већ и примењују у пракси. Поред тога допуњава се и став 3. у смислу да и има право наплате трошкова уручења рачуна.

Чланом 39. Нацрта закона допуњава се члану 66. којим се утврђује да у катастру непокретности упусује се забележба случају узимања кредита од стране стамбене заједнице.

Чланом 40. Нацрта закона мења се члан 77, кроз прецизирње да се поступак иселење из посебног дела зграде које спроводи орган јавне власти, може се вршити само из стана у јавној својини, али не и стана у приватној својини. Такође се прецизира да је заинтересована страна у поступку не само управник, већ и професионални управник.

Чланом 41. Нацрта закона мења се члан 79, у ставу 3. у делу којим се прописује минимална површина по члану породичног домаћинства у случају пресељења у одговарајући смештај и на тај начин се она усклађује са одредбом члана 90. овог закона који прописује услове које треба да задовољи стан који се додељује кроз стамбену подршку. Такође се брише и став 8. којим се прописује правни основ за подзаконски акт о минималним условима за стамбени смештај, јер су питања која су обухваћена тим актом такође садржана и у подзаконском акту донетом на основу члана 114. Закона о условима за стамбене зграде и станове за стамбену подршку.

Чланом 42. Нацрта закона мења се члан 90, кроз измену одредбе којом се прописује ограничење за стамбену подршку са становишта површине стана, јер се то ограничење може односити само на износ субвенције за плаћање закупнине, али не и на површину стана који се додељује кроз стамбену подршку. Наиме, у стамбеним расподелама често није могуће обезбедити стан адекватне површине за домаћинство које остварује право на стамбену подршку, али се у том случају може ограничити подршка за плаћање закупнине док се не обезбеди одговарајући стан. Такође, младим породицама које могу очекивати повећање броја чланова пожељно је дати и нешто већи стан у складу са очекивањем повећања домаћинства, па органичење површине како је тренутно формулисано, било је потребно преформулисати у том смислу.

Чланом 43. Нацрта закона мења се члан 91. у циљу једноставнијег и разумљивијег дефинисања граница примања домаћинстава које се обрачунавају у зависности од врсте стамбене подршке и величине домаћинства. Такође се прецизира одговарајући појам у ставу 2. овог члана Закона.

Чланом 44. Нацрта закона члан 92. Закона допуњава се још једним видом стамбене подршке који у пракси постоји као специфичан вид који поред стамбене подршке обухвата и друге видове подршке најрањивијим домаћинствима, а то је становање у заштићеним условима.

Чланом 45. Нацрта закона мења се члан 94. на начин да се смањује коефицијент за обрачун закупнине са 0,00242 на 0,00167 пошто овај други коефицијент одражава дуплу стопу амортизације од 1% (проширена репродукција), која се примењује и у пореским прописима. Такође се прецизира да је податак о основици за обрачун закупнине просечна тржишна цена стана уз одговарајућа законом прописана умањења као јавно доступан податак, а не пореска основица као податак који је доступан само власнику стана, али не и закупцу.

Чланом 46. Нацрта закона мења се члан 95. брисањем појма стамбени додатак, јер се субвенција за закуп стана у јавној својини спроводи кроз смањење закупнине, а не плаћањем

деела закупнине. Поред тога, прописује се и граница прихода домаћинства за остваривање права на субвенцију, а бришу се и одредбе које прописују начин доделе субвенције за закуп стана у приватној својини, јер је то питање предмет уређивања правног акта који се доноси на локалном нивоу, а који је предвиђен ставом 5 овог члана Закона.

Чланом 47. Нацрта закона Закон се допуњава новим чланом 95а. којим се уређују основни аспекти становања у заштићеним условима, односно ко су циљне групе корисника овог специфичног вида стамбене подршке, као и да се приоритети за избор корисника могу утврдити програмом стамбене подршке.

Чланом 48. Нацрта закона допуњава се члан 102. ставом којим се утврђује да стамбена подршка за озакоњење може предвидети и средства за правну подршку за потребе спровођења поступка озакоњења, на коју имају право сви корисници овог вида стамбене подршке. Регулисање имовинско правних односа на парцели је правно сложен поступак, који понекада захтева значајна средства за ангажовање стручних лица. Недостатак средстава за спровођење тог поступка који претходи озакоњењу, најчешће је био основни разлог немогућности реализације овог вида стамбене подршке, па је допуна предложена у циљу повећања ефикасности не само овог вида стамбене подршке, већ и убрзања поступка озакоњења објеката.

Чланом 49. Нацрта закона допуњава се члан 103. у смислу да јединица локалне самоуправе ближе уређује поступак и услове стамбеног збрињавања, а у складу са локалним приликама и могућностима.

Чланом 50. Нацрта закона мења се и допуњава се члан 104. на начин да се у ставу 1. утврђује да сматбену комисију формира надлежни орган јединице локалне самоуправе, с обзиром на различите капацитете и организациону структуру локалних управа у области становања. Такође се преформулише други став овог члана који се односи само на кориснике јавне својине Републике Србије.

Чланом 51. Нацрта закона допуњава се члан 105. у ставу 2. се прецизира да се он односи само на кориснике јавне својине Републике Србије. Ова члан се допуњава одредбом којом се утврђује у којим случајевима (стамбени додатак, стамбено збрињавање, решавање стамбених недостајућих кадрова и провера стамбених статуса по предходним прописима) се додела стамбене подршке спроводи провером испуњености услова по службеној дужности.

Чланом 52. Нацрта закона мења се члан 106. на начин да се брише став 5. којим се прописује посебан акт за стамбене расподеле запослених код корисника јавне својине, пошто овај акт није потребан с обзиром да су сва питања која би он уређивао већ садржана у правилнику донетом на основу става 4. овог члана Закона.

Чланом 53. Нацрта закона мења се члан 107. кроз прецизирање поступка расподеле стамбене подршке, пре свега у смислу правилног одређивања органа који ће бити надлежан за поступање по приговорима на предлог листе реда првенства. То се пре свега то се односи на измену да градско, односно општинско већа поступа по приговорима на предлог листе реда првенства, што не може бити једнообразно решење за све јединице локалне самоуправе, па се законом прописује да тај орган одреди сама јединица локалне самоуправе својим актом. То се такође односи и на надлежни орган за поступање по приговорима у случају расподеле стамбене подршке запосленима у органима државне управе и локалне

самоуправе, као и корисника средстава у јавној својини, што не може увек да буде комисија Владе за стамбена питања.

Чланом 54. Нацрта закона мења се и допуњава члан 108. у ставу 3. на начин да се прецизира надлежни орган корисника јавне својине којем се изјављује приговор, што може бити орган управљања корисника јавне својине или комисија владе надлежна за стамбена питања у случају државног органа и организације.

Чланом 55. Нацрта закона допуњава се члан 109. прописивањем обавезе непрофитној стамбеној организацији да се стара да најмање 10% станова за стамбену подршку испуњава стандарде приступачности. Овом изменом се прецизира одговорност непрофитне стамбене организације да врши контролу испуњавања стандарда приступачности приликом прибављања станова за стамбену подршку, имајући у виду да ће корисници стамбене подршке у великој мери бити и лица са инвалидитетом.

Чланом 56. Нацрта закона допуњавају се и прецизирају одредбе члана 121, како би се обезбедила већа самосталност и флексибилност јединице локалне самоуправе у извршавању својих надлежности у области становања. То се пре свега односи на омогућавање примене већ донетих докумената јавне политике у циљу развоја јавног стамбеног сектора, као и самосталност у доношењу програма стамбене подршке које финансира сопственим средствима. Прецизирање се односи и на могућност обезбеђења средства за субвенционисање трошкова становања, а не само закупнине, што је већ пракса у многим јединицама локалне самоуправе, као и да се актом јединице локалне самоуправе поред услова располагања становима за стамбену подршку, пропишу и услови за остваривање других видова стамбене подршке, као и орган надлежан за доделу стамбене подршке. Такође се олакшава спровођење мера локалне стамбене политике, прописивањем да мања јединица локалне самоуправе може уместо локалне стамбене стратегије реализовати одговарајуће мере на основу акционгплана или програма стамбене подршке.

Чланом 57. Нацрта закона, допуњава се члан 125. на начин да комунални инспектор може да проверава да ли су одлуке скупштине стамбене заједнице и правила власника донета и да ли се спроводе у складу са Законом. Такође, Закон се допуњава овлашћењем комуналног инспектора да решењем наложи избор управника, односно постављање професионалног управника, као и да у случају да то скупштина стамбене заједнице не изврши, наложи постављање принудног управника. На овај начин ће се смањити потреба за покретањем судских поступака за утврђивање незаконитог поступања стамбене заједнице у случају када комунални инспектор на основу провере чињеничног стања утврди да је дошло до кршења закона у том погледу.

Чланом 58. Нацрта закона мења се члан 126. на начин да се обезбеди основ грађевинском инспектору да проверава да ли је управник предложио и стамбена заједница донела програм одржавања зграде у законском року, као и да ли су у функцији и да ли су безбедни за коришћење грађевински елементи и инсталације којима се обезбеђује приступачност, а чиме се заокружује његова надлежност по том питању. С друге стране брише се део одредбе у тачки 5) која се односи на проверу понашања корисника зграде, јер је то већ прописано као надлежност комуналног инспектора.

Чланом 59. Нацрта закона мења се члан 127. на начин да грађевински инспектор поред налагања мера стамбеној заједници, може да наложи и мере власнику посебног дела, а што

је неопходно с обзиром да одговорност за штету може да потекне и од посебног дела, а не само од заједничких делова зграде.

Чланом 60. Нацрта закона у члану 129. брише се реч управник, чиме се исправља грешка у смислу да се овај члан не односи на обавеза комуналног инспектора да Привредну комору Србије обавештава о незаконитости рада управника, јер управници нису чланови Привредне коморе Србије и њихов рад није под контролом ове институције.

Чланом 61. Нацрта закона допуњава се члан 132, на начин да се обезбеди механизам спровођења мера за извођење неопходних радова кроз давање сагласности за регулисање имовинско правних односа на заједничким деловима зграде, које уместо стамбене заједнице изводи јединица локалне самоуправе у циљу заштите јавног интереса (заштита живота и здравља људи, околине и имовине веће вредности), а што се показало као једна од кључних кочница за предузимање одговарајућих активности одржавања.

Чланом 62. Нацрта закона допуњава се члан 133. у циљу изрицања казни за прекршаје утврђене у одредбама којима се допуњава инспекцијски надзор. Такође се допуњава одредбом којом се прописује начин принудне наплате казне изречене стамбеној заједници од власника посебних делова, ако казну није могуће наплатити од стамбене заједнице као правног лица у случају када нема средстава на рачуну стамбене заједнице.

Чланом 63. Нацрта закона мења се наслов изнад члана 137. допуњава се у складу са допунама овог члана. У самом члану Закона, прописује се да стамбене заједнице са више од три ламеле које су као такве претходно установљене законом, могу да остану иста правна лица, осим уколико се нека од ламела жели издвојити у посебно правно лице. Такође се прописује и установљење заједнице кондоминијума законом.

којим се прописује настанак заједнице зграде на основу овог закону, утврђује се правни след који се успоставља са између претходно формираног удружења и заједнице зграде као правног лице надлежног за управљање зградом, као и рок за усклађивање рада заједнице у складу са законом.

Такође рок за усклађивање уговор о одржавању зграде или дела зграде са одредбама Закона, пошто се у пракси показало да се велики број уговора о одржавању зграда заснива на одредбама прописа који нису важећи.

Чланом 64. Нацрта закона мења се члан 139. кроз измену дефинисања основице за обрачун закупнине, јер податак о порезу на имовину не представља јавно доступан податак, већ је јавно доступан података који је неопходан јединици локалне самоуправе за обрачун закупнине просечна тржишна вредности стана у одговарајућој зони. Такође се смањује и коефицијент за обрачун закупнине како би стан био приуштивији закупцу имајући у виду ниске просечне приходе домаћинства.

Чланом 65. Нацрта закона на месту претходно брисаног члана 140. додаје се нови члан којим се прописују услови коришћења станова грађана, задужбина и фондација у закуп на неодређено време. Њиме се прописује да купац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, односно по сили закона наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време до доношења решења о исељењу, односно одлуке о пресељењу у стан у јавној својини. Овим чланом се такође прописује начин одређивања закупнине за коришћење предметног стана, као и услови и начин утврђивања субвенције за закупнину, уколико је купац не може платити

на основу прихода које остварује. Такође се прописују и друге обавезе које проистичу из права које остварује, као што су учешће у управљању и трошковима текућег одржавања и хитних интервенција зграде у којој се стан налази, услови за раскид уговора о закупу, обавеза да омогући власнику стана улазак у стан најмање два пута годишње, као и да права и обавезе закупаца и власника стана, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим законом, уређују се у складу са законом којим се уређују облигациони односи.

Чланом 66. Нацрта закона мења се члан 141. ради усклађивања 1. и 2. става овог члана, пошто је у оба става био наведен купац као субјекат у поступку који се прописује овим чланом закона. Допуном става 3. прописује се неопходна документација коју мора да поднесе и сувласник стана уколико постоји, а што се показало као неопходно у пракси. Додавањем одредбе о документацији за доказивање права на пресељење, коју подноси купац у поступку пресељења, иста одредба која је прописана чланом 142. поставља се на у одговарајући члан на почетак поступања исељења/пресељења, чиме се уједно обједињава овај поступак као јединствен и олакшава рад надлежног органа. Такође се прецизирају одредбе о одговарајућем стану на који право остварује не само носилац права, већ и чланови његовог породичног домаћинства, као и да се то право преноси на чланове породичног домаћинства само ако су у континуитету користили стан са носиоцем права.

Чланом 67. Нацрта закона мења се члан 142. у циљу обједињавања поступка исељења и пресељења, који у случају да купац стана не испуњава услове за пресељење се окончава исељењем из стана, док се за купце који то право остварују поступак наставља са утврђивањем права на пресељење, а чиме се избегава непотребно дуплирање поступка. Бришу се одредбе које су већ садржане у претходном члану о доказима за остваривање права које подноси купац и допуњавају се одребе које се односе на доношење акта којим се утврђује одговарајуће право у поступку, као и роковима за спровођење тог акта.

Чланом 68. Нацрта закона мења се члан 143. изменама које такође имају за циљ обједињавање поступка исељења, односно пресељења закупаца на начин да се пропише даље поступање у једном и у другом случају, јер се по доношењу решења о остваривању, односно не остваривању одговарајућег права поступак различито окончава. У случају остваривања права на пресељење, решење се не извршава све док се не обезбеди стан за пресељење, док се у случају решења о исељењу поступак окончава након примене одговарајуће правне заштите. На захтев јединица локалне самоуправе, рок за исељење по правоснажности решења се повећава са 30 на 90 дана, пошто је то заштитни рок за принудно исељење, који је утврђен чланом 70. Закона.

Чланом 69. Нацрта закона допуњава се наслов изнад члан 146. изразом обезбеђивање стана у јавној својини, с обрисом да овај члан закона уређује обавезу одезбеђивања стана за пресељење, а не само рокове и приоритете. У самом члану се прецизира поступање надлежног органа јединице локалне самоуправе када купац не жели да прихвати понуђена решења за пресељење. Ова допуна је унета на основу предлога јединица локалних самоуправа, јер је пракса показала да поступак пресељења може значајно да се продужи у том случају.

Чланом 70. Нацрта закона мења се члан 147, на начин да се у ставу 1. овог члана прецизира сврха достављања предлога изградње објеката за пресељење закупаца из станова грађана, односно да је ова обавеза прописана због планирања локалног и републичког буџета за те потребе. Такође се мења садржај плана и програма пресељења, а члан се допуњава и

одредбом да јединица локалне самоуправе која располаже већ изграђеним становима за пресељење није дужна да га доноси. план и програм у складу са овим чланом Закона.

Чланом 71. Нацрта закона мења се члан 149. прецизирањем статуса закупца који се пресељава у стан у јавној својини и брише се део става 2 који уређује питање одређивања закупнине у становима грађана, задужбина и фондација, јер је то питање већ уређено чланом 140. Закона.

Чланом 72. Нацрта закона врши се техничка исправка члана 150. Закона у смислу измене редоследа речи.

Чланом 73. Нацрта закона врши се техничка исправка члана 152. Закона у ставу 1, као и усклађивање става 4. са изменама коефицијента за обрачун закупнине у члан 139. Закона.

Чланом 74. Нацрта закона допуњава се наслов изнад члан 153. у складу са изменом члана. Измена овог члана се врши у циљу изједначавања права свих лица која су решавали стамбену потребу по претходним прописима са правима која су прописана овим законом, пошто су наставила са коришћењем стана у несигурном правном статусом и/или без могућности коришћења видова стамбене подршке које овај закон предвиђа. Такође, измена се врши у циљу обухватања стамбеном подршком и оних лица која су се пензионисала и стан користе без одговарајућег правног основа, односно без одговарајућег вида стамбене подршке иако у највећем броју испуњавају све услове за остваривање права на стамбену подршку по закону, у складу са чл. 89.-91.

Чланом 75. Нацрта закона мења се наслов испред члана 154. у складу са изменама тог члана. Овим чланом закона су обухваћена сва запослена лица која су решавала стамбене потребе по Уредби о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини донете 2002. године, како би им се омогућила куповина станова који су им били додељени у закуп на одређено време. Наиме, изменом ове уредбе, која је ступила на снагу 29. августа 2009. године, брисана је могућност куповине станова додељених у закуп на одређено време, чиме су у неједнак положај стављена лица која пре наведених измена нису остварила право да купе у односу на лица која су до тог тренутка успела да остваре ово право, стамбену потребу су решавали по основу истог прописа.

Чланом 76. Нацрта закона допуњава се члан 157. којим се утврђује да даном ступања на овог закона престају да важе чл. 52 [с7] и 53 [с7] Закона о планирању и изградњи.

Чланом 77. Нацрта закона прописује се ступање на снагу овог закона.

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета Републике Србије.