

НАЦРТ

Закона о становању и одржавању зграда

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет уређивања

Члан 1.

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

Јавни интерес

Члан 2.

- (1) Одрживи развој становања представља јавни интерес за Републику Србију, кроз развој стамбеног сектора у Републици Србији у циљу унапређења услова становања грађана и очувања и унапређења вредности стамбеног фонда, уз истовремено унапређење енергетске ефикасности и смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса.
- (2) Одржавање и управљање у: стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зграде у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине такође су у јавном интересу.
- (3) У циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење утврђених обавеза.

Дефиниције појмова

Члан 3.

- (1) Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

- Етажна својина, управљање и одржавање

1. **зграда** јесте објект са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају

- (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.).
2. **стамбена зграда** јесте зграда која се користи за становање, без обзира да ли се састоји од најмање три стана.
 3. **зграда за породично становање** јесте зграда која се користи за становање, која се састоји највише од два стана.
 4. **стамбено-пословна зграда** јесте зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора.
 5. **пословна зграда** јесте зграда која се користи за обављање делатности, без обзира да ли се састоји од једног или више пословних простора.
 6. **зграда јавне намене** јесте зграда у којој се обавља нека од делатности државне управе, зграде у којима делатност обављају јавна предузећа и установе чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.
 7. **посебни део зграде** јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор или гаражно место.
 8. **стан** јесте део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и, по правилу, има засебан улаз. Простори који се налазе изван стана, као што су подрум или таван, шупа, WЦ, паркинг место и слично, који су у функцији стана, сматрају се његовим саставним делом;
 9. **пословни простор** јесте део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз. Подрум или таван, шупа, пољски WЦ и слично, ако чини функционалну целину која је намењена за коришћење одређеног пословног простора сматра се његовим саставним делом и када није физички спојен са пословним простором.
 10. **гаража** јесте затворени простор у згради или ван ње, који чини функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или просторија намењених за паркирање возила. Гаража као посебна функционална целина зграде може садржати и заједничке делове који служе приступу свим гаражним местима.
 11. **гаражно место** јесте посебан део зграде који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила.
 12. **паркинг место** јесте одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде.
 13. **заједнички делови зграде** јесу делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степеништа, улазни простори и ветробрани, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међусpratне и друге конструкције, конструктивни део зида или другог дела укључујући и зидну испуну, изолација и обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција за лифт и друге посебне конструкције), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу), ако не представљају самостални део зграде и не чине саставни део посебног дела зграде у смислу овог закона.
 14. **самостални део зграде** јесте део у згради, који служи згради, њеним посебним или заједничким деловима тако што га трећа лица користе за пружање услуга етажним власницима, чини

самосталну функционалну целину и уписан је у регистар непокретности као самостални део зграде, као што је: склониште, просторије за постројења и инсталације даваоца услуга, део мреже који не припада посебном или другом самосталном делу зграде. Ствари које су придодате згради и физички спојене са њом, али не служе коришћењу њених посебних, заједничких или самосталних делова, као што су антене, билборди, панои, не сматрају се делом зграде.

15. **текуће одржавање** јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови;
16. **инвестиционо одржавање** јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;
17. **радови на унапређењу својстава зграде или дела зграде** јесу радови који се изводе доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација, и којима се побољшавају енергетска својства зграде;
18. **регистар непокретности** јесте катастар непокретности, односно други одговарајући регистар непокретности на подручју на коме катастар непокретности није успостављен, у који се уписује право својине, друга стварна права на непокретностима, чињенице, права, терети и други подаци у складу са законом.

- Коришћене станова

19. **Настањени објекат** је сваки објекат или део објекта, без обзира на његов квалитет и правни статус, у коме живе људи.
20. **Насеље** је скуп настањених објеката и других структура, без обзира на њихов квалитет и правни статус.
21. **Принудно исељење** је трајно или привремено измештање лица односно лица и ствари из настањеног објекта.
22. **Расељавање** је трајно или привремено исељење појединаца, породица и заједнице из њихових домова или са земљишта које настањују и њихово пресељење на другу локацију.
23. **План расељавања** је скуп мера и активности којим се спроводе поступци расељавања (исељење и пресељење).
24. **Одговарајући смештај** је стамбено решење које је алтернатива постојећем виду становања лица погођеног исељењем или расељавањем, а чије физичке и правне карактеристике су једнаке адекватном становању.

- Стамбена подршка

25. **годишњи програм** је годишњи програм рада даваоца средстава стамбене подршке, а који се састоји од више програма непрофитног становања и одговарајућих стамбених пројеката.
26. **даваоци средстава стамбене подршке** су Република Србија, јединица локалне самоуправе, као и правна и физичка лица која додељују и одобравају средства за стамбену подршку, предлажу и доносе програме непрофитног становања и утврђују начине њиховог финансирања.
27. **заинтересована страна** је министарство, организација или посебна служба Владе или јединица локалне самоуправе која има интерес у решавању стамбених потреба лица из делокруга своје надлежности, а која такође остварују право на подршку државе у решавању стамбеног питања.

28. **концепт програма непрофитног становања** је иницијални предлог програма који садржи основне информације потребне за доношење начелне одлуке о његовој оправданости и спроводивости.
29. **корисник стамбене подршке** је физичко лице и чланови његовог породичног домаћинства које је прималац стамбене подршке.
30. **објектна субвенција** је субвенција дата за смањење трошкова становања, а који се односе на трошкове прибављања, одржавања и/или унапређења физичких елемената стана као објекта у решавању стамбене потребе корисника.
31. **примарни бескућник** је лице које живи на улици без заклона, односно у простору које није стан, односно други облик стамбеног смештаја у складу са овим законом.
32. **програм непрофитног становања** је скуп мера и активности којим се реализују стамбени пројекти и пружа стамбена подршка корисницима по непрофитним условима, а који могу да обухвате различите модалитете стамбене подршке и да буду усмерени ка различитим циљним групама корисника у складу са овим законом.
33. **пружалац услуге стамбене подршке** је локална стамбена агенција и/или друга непрофитна стамбена организација, која користи средства стамбене подршке за реализацију програма непрофитног становања и одговарајућих стамбених пројеката, а којима се остварују циљеви националне стамбене стратегије, стамбене стратегије локалне самоуправе.
34. **средства за стамбену подршку** су средства за финансирање непрофитних стамбених програма и пројеката, којима се прибавља, односно унапређује стан по непрофитним условима до нивоа одговарајућег стандарда, као и средства за субвенционисање трошкова становања.
35. **стамбена подршка** је сваки облик давања или обезбеђивања олакшица за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.
36. **стамбени додатак (субјектна субвенција)** је субвенција која је одобрена за покривање дела утврђене закупнине кориснику који не може да плати минималну непрофитну закупнину сопственим расположивим примањима.
37. **стамбени пројекат** је скуп активности којима се спроводи одговарајући програм непрофитног становања, а које се односе на прибављање стана и унапређење услова становања, кроз: изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију, адаптацију, унапређење и слично, по непрофитним условима.
38. **трошкови становања** су сви трошкови прибављања стана (прибављање и опремање земљишта за изградњу, пројектовање и надзор, изградња) и коришћења (експлоатације) стана (коришћење, управљање и одржавање стана).
39. **трошкови за коришћење стана** су трошкови испоручених комуналних услуга и обрачунавају се одвојено за: коришћење стамбене јединице, односно заједничких делова стамбене зграде.
40. **чланом породичног домаћинства** сматрају се: супружник и ванбрачни партнер; њихова деца, рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад; њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају.

1. Посебни и заједнички делови зграде

Посебни део зграде

Члан 4.

- (1) Посебан део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор или гаражно место.

- (2) За делове зграде који нису одређени као посебни или самостални делови у складу са законом, претпоставља се да је реч о заједничким деловима зграде.

Својина на посебном делу зграде

Члан 5.

- (1) На посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом.
- (2) Стицањем права својине на посебном делу зграде стиче се и право својине на заједничким деловима зграде у складу са законом, право учешћа у управљању етажном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде.
- (3) За право својине на посебном делу зграде важе опште норме о праву својине на непокретности, ако законом није другачије предвиђено.

Претварање посебног дела зграде у заједнички део

Члан 6.

На основу уговора закљученог између власника посебног дела и стамбене заједнице, који се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа, посебан део зграде може бити претворен у заједнички део зграде, у складу са прописима о планирању и изградњи.

Промена намене посебног дела зграде

Члан 7.

- (1) Посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња.
- (2) О промени намене одлучује се на захтев власника посебног дела у поступку прописаним овим законом и законом којим се уређује планирање и изградња.

Заједнички делови зграде

Члан 8.

- (1) Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде.
- (2) Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено.

Располагање заједничким деловима зграде

Члан 9.

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

- (2) О располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона које се односе на рад и одлучивање стамбене заједнице.
- (3) Пренос права из става (1) овог члана се врши на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право на делу заједничких делова, који се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа.
- (4) Уговором из става (3) овог члана се одређује рок за извођење радова на формирању посебног или самосталног дела зграде који не може бити дужи од пет година, међусобна права и обавезе за време формирања посебног дела зграде и стицање права својине на посебном делу зграде након извршења одговарајућих радова.
- (5) Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року из става (4) овог члана, уговор о уступању се сматра раскинутим истеком рока, а стицалац је дужан да део заједничких делова који му је био уступљен врати у стање пре уступања у року од шест месеци од дана раскида уговора, ако уговором није одређено другачије.
- (6) На заједничким деловима зграде не могу се заснивати хипотека и други стварноправни терети.

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

Члан 10.

- (1) Ако је део зграде због свог положаја, истовремено посебан и заједнички део зграде, као што су: носећи зид зграде који је истовремено и зид посебног дела, носећи стуб који пролази кроз посебни део, равни кров који је истовремено и плафон посебног дела, фасада зграде, такав део сматра се заједничким делом зграде, док власник посебног дела зграде има право употребе тог дела, без права да му мења физичка својства, као што су: облик, структура, укључујући и боју – осим ако је реч о површинама које чине део унутрашњости тог посебног дела или када се изводе радови на унапређењу својстава тог посебног дела или зграде као целине, под условом да се тиме не угрожавају функције тог дела као заједничког дела.
- (2) На делу зграде који је саставни део два или више посебних делова, а не служи згради као целини, постоји сусвојина власника посебних делова са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.

2. Самостални делови зграде

Самосталним делови зграде

Члан 11.

- (1) Делови мрежа у згради до мерног инструмента, ако мерни инструмент постоји, уколико није другачије одређено, у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом, а од мерног инструмента, чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.
- (2) Ако на мрежи не постоји мерни инструмент, исто правило важи од места прикључења посебног дела, односно заједничких делова или самосталног дела зграде, а ако место прикључења није могуће прецизно одредити, део мреже инкорпорисан у посебни део зграде сматра се саставним делом тог посебног дела, односно заједничким делом зграде ако је инкорпорисан и служи у заједничким деловима зграде.

Припајање самосталног дела зграде заједничким деловима или посебном делу зграде

Члан 12.

- (1) Самостални део зграде може се припојити заједничким деловима зграде, на основу уговора између власника самосталног дела зграде и стамбене заједнице.
- (2) Одлуку о прихватању припајања из става (1) овог члана и накнади која се плаћа за то припајање доноси скупштина стамбене заједнице.
- (3) Самостални део зграде може бити припојен и посебном делу зграде у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, на основу уговора о припајању који закључују власник посебног дела коме се припаја самостални део и власник самосталног дела.
- (4) Уговори из става (1) и става (3) овог члана закључују се у писаној форми, а потписи оверавају у складу са законом којим се уређује овера потписа.

3. Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Права власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 13.

- (1) Власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде, осим права по општим прописима о праву својине, има право и да:
 1. искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном, односно самосталном делу зграде, осим када је друкчије предвиђено законом;
 2. изврши оправку или друге радове на заједничким деловима зграде који су неопходни ради отклањања опасности од проузроковања штете на посебном односно самосталном делу који му припада, ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши оправку;
 3. свој посебан односно самостални део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других етажних власника, заједничке делове зграде, односно самосталне делове зграде, осим по добијеном овлашћењу за такве радње;
 4. употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама чланова његовог домаћинства, односно обављања делатности.

Право пречег преноса

Члан 14.

- (1) Власник посебног дела има право да му се првом понуди пренос права на заједничком делу зграде ради претварања у посебни део зграде адаптацијом, односно надзиђивањем (право пречег преноса).
- (2) Понуда из става (1) овог члана, која се доставља истовремено свим имаоцима права пречег преноса, мора да садржи податке о одређеном заједничком делу који је предмет преноса, цени, ако се пренос врши уз накнаду и осталим условима преноса.
- (3) Власник посебног дела остварује право пречег преноса ако у року од 15 дана од дана пријема понуде о преносу писмено обавести скупштину стамбене заједнице да ће се користити својим правом пречег преноса.
- (4) Понуда и изјава о прихватању понуде из става (2) става (3) овог члана мора се учинити препорученим писмом.
- (5) Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова, предност има власник чији је посебни део у грађевинском смислу суседни оном заједничком делу који се преноси.

- (6) Ако има више власника суседних посебних делова, предност има власник који пренети заједнички део намерава да користи за становање породице.
- (7) Ако има више таквих власника посебних делова који би заједнички део претварили у стан за становање породице предност има власник посебног дела који има више чланова домаћинства.
- (8) Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова чије непокретности нису суседне заједничким делом који се уступа, стамбена заједница ће донети одлуку о лицу коме ће се пренети право водећи рачуна пре свега о породичним стамбеним приликама понудиоца.
- (9) Ако се ималац права пречег преноса, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде, не изјасни на начин из. став 4. овог члана да прихвата понуду, преносилац права може уступити понуђени заједнички део другом лицу, али не под повољнијим условима.
- (10) Ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права пречег преноса или је заједнички део пренела под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства према њему и да се непокретност њему уступи под истим условима.

Обавезе власника посебних и самосталних делова

Члан 15.

- (1) Власник посебног дела и власник самосталног дела зграде дужан је, осим испуњења обавеза по општим прописима, и да:
 1. употребом, односно коришћењем свог посебног дела не омета коришћење других делова зграде;
 2. свој посебан део зграде одржава у стању којим се не отежава, онемогућава или ремети уобичајена употреба осталих делова зграде;
 3. одржава заједнички део зграде који чини саставни део његовог посебног дела зграде, у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела;
 4. учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин одређен овим законом;
 5. трпи утицаје који потичу од коришћења осталих делова зграде у мери која је разумна, уобичајена према месним приликама, односно прихваћена од стране стамбене заједнице;
 6. трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом од стране власника самосталних делова или лица која раде по њиховом налогу, односно пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног дела зграде;
 7. дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за оправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.
- (2) Право да захтева испуњење обавеза од власника посебног дела има сваки власник посебног дела, власник самосталног дела и стамбена заједница, у складу са својим правом које произлази из обавезе власника посебног дела.

II. УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДАМА

1. Организација управљања

Надлежност за вршење послова управљања

Члан 16.

Послове управљања зградом врши:

1. власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;
2. власници посебних делова, за зграде за породично становање;
3. стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;
4. власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ни један посебан део намењен за становање.

Стамбена заједница

Појам и правни статус стамбене заједнице

Члан 17.

- (1) Стамбена заједница је организација коју чине власници посебних делова стамбене зграде и има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници на посебним деловима.
- (2) Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова, а ако зграда има више целина са засебним улазима, стамбену заједницу чине власници посебних делова сваке од тих целина (стамбена заједница улаза).
- (3) Власници посебних делова могу се споразумети уговором који се закључује у писаној форми, да стамбену заједницу чине сви власници посебних делова, без обзира на постојање више целина са засебним улазима. Уговор производи правно дејство када га потпишу власници посебних делова којима припада више од 2/3 површине посебних делова зграде у свакој од ових целина.
- (4) У ситуацији када су формиране засебене стамбене заједнице по улазима, за радове на надзиђивању зграде као целине потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима.
- (5) У случају из става (4) овог члана, сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице кога на то овласте управници стамбених заједница улаза који су дали сагласност.
- (6) Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.
- (7) Министар надлежан за послове становања ближе уређује вођење регистра стамбених заједница и евиденцију о стамбеним заједницама (даље: акт о регистру).

Формирање стамбене заједнице

Члан 18.

- (1) Стамбена заједница у року од 60 дана од дана настанка стамбене заједнице мора одржати прву скупштину на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог закона вршило дужност председника скупштине зграде, односно савета зграде, а уколико такво лице не постоји, било који власник посебног дела зграде.
- (2) За зграду са мање од пет посебних делова не мора се формирати скупштина стамбене заједнице ако власници посебних делова закључе уговор о управљању и њиме уреде вршење послова из надлежности стамбене заједнице и вршење послова управника.
- (3) Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који

се уписују у регистар стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања скупштине, односно настанка промене.

- (4) Пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи означавање „стамбена заједница“ и адресу зграде за коју је формирана. Пословно име може се регистровати и на језику националне мањине тако што ће се поред пословног имена на српском језику уписати и пословно име на језику националне мањине.
- (5) Стамбена заједница има матични број, ПИБ и текући рачун.
- (6) У регистар стамбених заједница уписују се подаци о згради, управнику, као и други подаци предвиђени законом и актом о регистру.
- (7) Одредбе става **Error! Reference source not found.** до (6) сходно се примењују на стамбену заједницу улаза и скупштину стамбене заједнице улаза.

Регистар стамбених заједница

Члан 19.

- (1) Јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница (у даљем тексту: Регистар), према својој територијалној надлежности.
- (2) У органу јединице локалне самоуправе надлежном за стамбене послове одређује се лице које води Регистар (у даљем тексту: Регистратор).

Границе овлашћења регистратора

Члан 20.

- (1) Регистратор јесте лице које је овлашћено да води регистар и који је дужно да обезбеди законито, ажурно и тачно вођење Регистра.
- (2) У поступку регистрације Регистратор искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података и докумената у Регистар на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у коме су документи донети.
- (3) Регистратор, у складу са ставом 2. овог члана, проверава испуњеност следећих услова:
 1. Надлежност за поступање по пријави;
 2. Да ли је подносилац пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац такве пријаве;
 3. Да ли пријава садржи све прописане податке и документа;
 4. Да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима; и
 5. Да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и накнаде за услуге јединствене евиденције стамбених заједница.

Садржина регистра

Члан 21.

- (1) Регистар јесте електронска јавна база података и докумената у којој су садржани подаци и документа о стамбеним заједницама прописани овим Законом и актом о регистру.
- (2) Регистар садржи следеће податке:
 1. Пословно име и адресу стамбене заједнице;

2. Податак о броју посебних делова зграде (број станова, гаража ван зграде на катастарској парцели на којој је зграда изграђена, гаражних места и пословних простора);
 3. Идентификационе податке о управнику, и то име и презиме, адресу и ЈМБГ;
 4. Идентификациони подаци о професионалном управнику, и то за физичко лице: име и презиме, адресу и ЈМБГ, а за правно лице: пословно име, адресу седишта, матични број и ПИБ.
 5. Матични број стамбене заједнице;
 6. ПИБ стамбене заједнице;
 7. Број текућег рачуна стамбене заједнице.
 8. Друге податке у складу са законом и актом о регистру.
- (3) Регистар нарочито садржи следећа документа:
1. Доказ о упису посебног дела зграде у регистар непокретности;
 2. Доказ о упису самосталног дела зграде у регистар непокретности;
 3. Уговор о управљању за зграде са мање од пет посебних делова;
 4. Доказ о упису у регистар професионалних управника;
 5. Документацију на основу које је извршена регистрација;
 6. Уговор о поверавању послова управљања;
 7. Уговор о располагању заједничким деловима зграде;
 8. Друга документа у складу са законом и актом о регистру.
- (4) У Регистар се врши упис, промена и брисање податка и докумената који су предмет регистрације, у складу са законом и актом о регистру.
- (5) Министар надлежан за послове становања прописује ближу садржину, поступак и начин вођења Регистра, обавезе и овлашћења Регистратора, обим јавности и доступности података и докумената садржаних у Регистру и изглед и садржину пријаве за упис у регистар, а техничким упутством уређује примену информационог система јединствене евиденције.

Јединствена евиденција стамбених заједница

Члан 22.

- (1) Агенција за привредне регистре (у даљем тексту: Агенција), води јединствену, централну, јавну, електронску базу података и докумената у којој су обједињени подаци и документа о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција), преко регистратора јединствене евиденције.
- (2) Регистратор јединствене евиденције јесте лице које води Јединствену евиденцију, који је одговоран за формирање јединствене евиденције података и докумената из Регистра из члана 19. овог Закона, и који се стара се о јавној доступности података и докумената из јединствене евиденције.
- (3) На услове и поступак именовања Регистратора јединствене евиденције, на његова овлашћења и обавезе, као и на финансирање послова успостављања, вођења и одржавања и објављивања података и докумената јединствене евиденције, сходно се примењују одредбе закона којим се уређује рад Агенције.

Органи стамбене заједнице

Члан 23.

- (1) Органи стамбене заједнице су: скупштина и управник.
- (2) Скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, а одлуком скупштине одређује се њихов састав, задаци и начин рада.

Скупштина стамбене заједнице

Члан 24.

- (1) Скупштину стамбене заједнице чине власници посебних делова.
- (2) Када је власник посебног дела правно лице, у раду скупштине учествује његов законски заступник или лице које он овласти.
- (3) Уместо власника посебног дела, на седници скупштине може да учествује у раду и гласа и члан домаћинства који је пословно способан или лице које је купац посебног дела, осим ако је власник посебног дела обавестио скупштину или управника да не дозвољава да уместо њега учествује неко други.
- (4) Скупштином председава лице које је изабрано за управника и који је обавезан да присуствује свакој седници скупштине.
- (5) Седницу скупштине одржава се најмање четири пута годишње, а заказује је управник.
- (6) Иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела. Ако управник не закаже седницу скупштине на захтев власника посебног дела у року од 10 дана, власник посебног дела је може сам заказати, о чему обавезно обавештава управника.

Надлежност скупштине стамбене заједнице

Члан 25.

- (1) Скупштина стамбене заједнице:
 1. бира и разрешава управника;
 2. доноси одлуку о поверавању управљања зградом, односно избору професионалног управника;
 3. одлучује о узимању кредита;
 4. одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова;
 5. доноси програм одржавања и стара се о одржавању заједничких делова зграде;
 6. доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;
 7. одлучује о радовима на заједничким деловима зграде;
 8. стара се о одржавању катастарске парцеле на којој се налази зграда;
 9. против лица која не испуњавају обавезе према стамбеној заједници одлучује о покретању одговарајућих поступака и предузима друге законом предвиђене мере;
 10. ближе прописује кућни ред у складу са одговарајућим актом јединице локалне самоуправе;
 11. одлучује о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;
 12. одлучује о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;
 13. одлучује о унапређењу заједничких делова зграде;
 14. одлучује о осигурању зграде;
 15. одлучује о постављању, односно уградњи ствари на заједничким деловима зграде и висини накнаде коју плаћају власници тих ствари;
 16. усваја извештај о раду управника, односно професионалног управника;
 17. одређује висину накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта;
- (2) О вршењу права и обавеза стамбене заједнице одлучује скупштина стамбене заједнице, ако овим законом није друкчије прописано.

- (3) Скупштина стамбене заједнице одлучује на седници, али се одлуке могу доносити и давањем писаних изјава ван седнице.
- (4) О раду скупштине стамбене заједнице води се записник.

Рад и одлучивање скупштине

Члан 26.

- (1) Власнику посебног дела припада у скупштини стамбене заједнице један глас.
- (2) Ако је једно лице истовремено власник више посебних делова различите намене (стан, пословни простор, гаража или гаражно место), у том случају то лице нема посебан глас у скупштини по основу својине на гаражи или гаражног места.
- (3) Лица која су власници само гараже или гаражног места имају право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, односно гаражно место.
- (4) Скупштина стамбене заједнице одлучује већином од укупног броја гласова, ако законом није другачије прописано.
- (5) О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику, кредитном задуживању стамбене заједнице, висини месечних или укупних износа трошкова одржавања, односно унапређења, осигурању заједничких делова зграда или осигурању од одговорности за штету која потиче од заједничких делова зграде, скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чини $3/4$ гласова од укупног броја гласова.
- (6) У вршењу овлашћења одлучивања, односно гласања, када је посебан део зграде у сувојини, сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део, сразмерно њиховом делу у сувојини.
- (7) Ако на посебном делу зграде постоји заједничка својина, свако од заједничара је овлашћен да на скупштини гласа, при чему му припада један глас. Ако на седници скупштине присуствује више од једног заједничара, а између њих нема сагласности у погледу гласања, свакоме од заједничара припада једнак део гласа, тако да њихови делови гласа у збиру дају један глас.
- (8) Власник посебног дела може да гласа и путем заступника, односно пуномоћника.
- (9) Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

Записник

Члан 27.

- (1) Свака одлука скупштине стамбене заједнице уноси се у записник који води управник, односно записничар кога именује управник.
- (2) Управник је одговоран за уредно сачињавање записника.
- (3) Записник садржи:
 - 1) место и дан одржавања седнице;
 - 2) име лица које је водило записник;
 - 3) сажети приказ расправе по свакој тачки дневног реда;
 - 4) резултат гласања по свакој тачки дневног реда по којој је скупштина одлучивала, као и начин гласања сваког присутног члана друштва;
 - 5) друге елементе, у складу са одлуком стамбене заједнице.
- (4) Саставни део записника чини списак лица која су учествовала у раду седнице скупштине.
- (5) Записник потписују управник, записничар ако је одређен, као и сва лица која су учествовала у њеном раду.

- (6) Ако лице које је учествовало у раду седнице има примедбе на записник или одбије да потпише записник, лице које води записник ће то констатовати у записнику уз навођење разлога за то одбијање, с тим да лице које има примедбу може ту примедбу и само унети у записник приликом потписивања.
- (7) Непоступање у складу са одредбама овог члана нема утицаја на пуноважност одлука донетих на седници скупштине, ако се резултат гласања и садржина тих одлука на други начин може утврдити.

Одговорност стамбене заједнице

Члан 28.

- (1) Стамбена заједница одговара за штету која проистекне услед неизвршења или неправилног извршења послова који су у њеној надлежности.
- (2) Стамбена заједница одговорна је и за штету која настане од дела зграде, за коју не одговара ниједан власник посебног или самосталног дела зграде или кад није могуће утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета.
- (3) У случају из става (2) овог члана заједно са стамбеном заједницом за штету одговарају солидарно и сви власници посебних делова.
- (4) Стамбена заједница, односно власници посебних делова имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у року од једне године од дана исплате, односно накнаде штете оштећеном.
- (5) Власници посебног дела су према трећим лицима супсидијарно одговорни за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице, ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе.
- (6) У случају из става (5) овог члана власници посебног дела одговарају солидарно.
- (7) Власник посебног дела који испуни обавезу стамбене заједнице има право регреса од осталих власника посебних делова према вредности њихових посебних делова зграде утврђеној споразумом, а иначе према површини тих делова у односу на укупну површину посебних делова зграде.
- (8) Одредбе претходних ставова сходно се примењују на стамбену заједницу улаза.

Обавезно осигурање

Члан 29.

- (1) Стамбена заједница је дужна да закључи уговор о обавезном осигурању за штете од зграде из члана 45. овог закона.
- (2) Износ најниже осигуране суме на коју може бити уговорено осигурање за штете од зграде утврђује Влада Републике Србије на предлог Народне банке Србије.
- (3) Потраживање по основу осигурања за штету од зграде оштећено лице остварује подношењем одштетног захтева непосредно друштву за осигурање.
- (4) Ако стамбена заједница није закључила уговор о обавезном осигурању за штете од зграде или ако је осигуравајуће друштво са којим је уговор закључен у стечају, оштећено лице може захтевати накнаду штете од Гарантног фонда.
- (5) На оснивање, пословање и вршење надзора над пословањем друштва за осигурање које обавља послове обавезног осигурања за штету од зграде, примењују се одредбе закона којим се уређује делатност осигурања, ако овим законом поједина питања нису другачије уређена.
- (6) На уговоре о обавезном осигурању за штете од зграде примењује се закон којим се уређују облигациони односи ако овим законом поједина питања нису другачије уређена.

Управник

Члан 30.

- (1) Стамбена заједница има управника, односно управника улаза.
- (2) Управника бира скупштина етажне заједнице.
- (3) Мандат управника траје четири године, ако одлуком о избору није одређено краће време, а по истеку времена на који је изабран може бити поново биран.
- (4) По истеку мандата управника, ако није изабран нови управник, управник је дужан да врши ову функцију још 30 дана од дана истека мандата.
- (5) Ако скупштина ни у том року не изабере новог управника или ако стамбена заједница остане без управника без обзира на разлоге, сваки власник посебног дела има право да захтева покретање поступка пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника.
- (6) Мандат управника престаје и оставком и разрешењем.
- (7) Управник се разрешава на начин предвиђен за избор управника.
- (8) Мандат управника почиње односно престаје даном доношења одлуке о избору односно разрешењу, ако самом одлуком није другачије одређено.
- (9) Управник се уписује у регистар стамбених заједница.

Права и обавезе управника

Члан 31.

- (1) Управник:
 1. заступа и представља стамбену заједницу;
 2. подноси пријаву за упис стамбене заједнице у регистар стамбених заједница;
 3. успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу;
 4. извршава одлуке стамбене заједнице;
 5. стара се о наплати месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице;
 6. реализује програм одржавања;
 7. организује извођење радова на заједничким деловима зграде у складу са усвојеним програмом;
 8. води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице;
 9. подноси скупштини стамбене заједнице финансијски извештај и извештај о раду;
 10. врши и друге послове одређене законом.
- (2) Управник има право на накнаду за свој рад коју одређује скупштина стамбене заједнице.

2. Професионално управљање

Организатор професионалног управљања

Члан 32.

- (1) Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника.
- (2) Организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом, уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.
- (3) Професионални управник врши послове управника зграде и послове стамбене заједнице који су одређени овим законом.

Професионални управник

Стицање и престанак овлашћења за обављање послова

Члан 33.

- (1) Физичко лице стиче квалификацију за именовање за професионалног управника ако:
 1. има најмање четврти степен средње стручне спреме,
 2. положи испит за професионалног управника и стекне лиценцу у складу са овим законом,
 3. упише се у регистар који води Привредна комора Србије.
- (2) Упис у регистар професионалних управника врши се на захтев лица које испуњава услове предвиђене законом.
- (3) Регистар садржи податке о професионалном управнику: име презиме и ЈМБГ, као и друге податке одређене прописима донетим на основу овог закона.
- (4) Програм и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра прописује министар надлежан за послове становања.
- (5) Професионални управник брише се из регистра услед:
 1. смрти;
 2. на лични захтев;
 3. протеком рока од 10 година од дана уписа у регистар, ако не затражи обнављање уписа;
 4. одузимања лиценце;
 5. из других разлога предвиђених законом.

Надлежност професионалног управника

Члан 34.

- (1) Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде.
- (2) Поред послова из става (1) овог члана, професионални управник врши и следеће послове:
 1. предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања зграде;
 2. стара се о одржавању катастарске парцеле на којој се налази зграда;
 3. против лица која не испуњавају обавезе према стамбеној заједници одлучује о покретању одговарајућих поступака, покреће поступке и предузима друге законом предвиђене мере;
 4. уз сагласност скупштине стамбене заједнице одлучује о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;
 5. да, на основу одлуке скупштине стамбене заједнице, преузима меничне обавезе у име и за рачун етажне заједнице;
 6. да располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице на основу депоновања потписа, у складу са прописима који се односе на вођење текућег рачуна;

7. обезбеди могућност пријављивања кварова или других проблема (као што су: непоштовање кућног реда, бука и друге имисије) у згради 24 часа непрекидно;
 8. на основу примљене пријаве обавести надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера, од надлежног органа;
 9. евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима, ако су познати (подаци о подносиоцу пријаве, лицу које је узроковало проблеме и друго);
 10. обезбеди извршење радова хитних интервенција у примереном року;
 11. предузима мере за наплату потраживања стамбене заједнице укључујући и подношење тужбе и предузимања мера за принудно извршење;
 12. предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта.
- (3) Професионални управник подноси извештај о свом раду стамбеној заједници најмање једном годишње, ако другачије није уговорено, и то најкасније у року од два месеца од дана истека рока за подношење финансијских извештаја, као и у року од 30 дана од дана престанка важења уговора о поверавању послова професионалног управљања.
 - (4) Професионални управник одговара за штету стамбеној заједници коју она трпи због његових пропуста у раду, као и сваком власнику посебног дела.
 - (5) Професионални управник има право на накнаду која се одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања.
 - (6) За предузимање појединих правних послова професионални управник може издати пуномоћје у складу са законом.

Регистар професионалних управника

Члан 35.

- (1) Привредна комора Србије установљава и води регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни.
- (2) Поред послова из става (1) овог члана, Привредна комора Србије организује полагање испита за професионалног управника и:
 1. утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања;
 2. утврђује испуњеност услова за издавање и одузимање лиценце за професионалног управника у складу са одредбама овог закона;
 3. проверава усклађеност издатих лиценци по прописима других земаља;
 4. организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде;
 5. обавља и друге послове у складу са законом.
- (2) Организација и начин обављања послова из става (1) овог члана ближе се уређује статутом или другим општим актом Привредне коморе Србије.

Поверавање управљања професионалном управнику

Члан 36.

- (1) Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику:
 1. одлуком стамбене заједнице,

2. у случају обавезне професионалне управе предвиђене овим законом, и
3. у случају принудне управе предвиђене овим законом.

Поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице

Члан 37.

- (1) Стамбена заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника.
- (2) Одлука из става (1) овог члана доноси се у складу са чланом 43. став (5) овог закона.
- (3) Послови управљања поверавају се професионалном управнику закључењем уговора између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања.
- (4) Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључује управник стамбене заједнице и заступник организатора професионалног управљања.
- (5) Уговор се закључује у писаној форми на одређено или неодређено време.
- (6) Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључен на неодређено време може отказати свака страна са отказним роком од једног месеца који почиње да тече од последњег дана у месецу у коме је отказ дат, ако самим уговором отказни рок није другачије одређен, с тим да отказни рок не може бити дужи од три месеца.
- (7) Стамбена заједница има право да захтева да одређено лице које ангажује организатор професионалног управљања буде одређено за професионалног управника, као и да одређено лице буде разрешено ове функције.
- (8) Накнада за послове професионалног управљања исплаћује се организатору професионалног управљања, а он измирује обавезе плаћања накнаде према професионалном управнику.

Обавезно професионално управљање

Члан 38.

- (1) Стамбена заједница која се састоји од власника 30 или више посебних делова зграде обавезно поверава послове управљања професионалном управнику.
- (2) Поверавање послова управљања професионалном управнику врши се у складу са чланом 37. овог закона.
- (3) Изузетно од одредбе става (3) овог члана, послови управљања не морају бити поверени професионалном управнику ако стамбена заједница има у свом саставу лице које има лиценцу за професионалног управника и ако је оно именовано за управника зграде.

Принудна управа

Члан 39.

- (1) Послови управљања принудно се поверавају професионалном управнику (принудна управа) у случају да:
 1. пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона,
 2. по истеку мандата управника није изабран нови управник у складу чланом 47. овог закона.
- (2) Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом.

- (3) Поступак из става (2) овог члана води орган јединице локалне самоуправе надлежан за стамбене послове.
- (4) У поступку именовања професионалног управника из става (2) овог члана примењују се правила закона којим се уређује управни поступак. Жалба против решења о именовању професионалног управника не задржава извршење решења.
- (5) Професионални управник врши ову функцију све док стамбена заједница не закључи уговор о професионалном управљању, односно не донесе одлуку да сама врши послове управљања или власници посебних делова закључе уговор о управљању, ако је реч о згради са мање од пет посебних делова.

III. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА

Радови на одржавању и радови на унапређењу

Члан 40.

- (1) Радови на одржавању су радови којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом.
- (2) Радови на одржавању су:
 1. радови хитних интервенција,
 2. радови текућег одржавања, и
 3. радови инвестиционог одржавања.
- (3) Министар надлежан за послове становања ближе одређује поједине врсте радова, ако они нису прописани законом.
- (4) Радови на унапређењу својстава зграде или дела зграде јесу радови који се изводе доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација, и којима се побољшавају енергетска својства зграде.

Радови хитних интервенција

Члан 41.

- (1) Радови хитних интервенција на згради су радови који се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности.
- (2) Сваки власник зграде, односно власник посебног дела дужан је да одмах по сазнању за потребу извођења радова хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеним зградама, односно надлежни орган у случају зграде друге намене.
- (3) Управник, професионални управник, односно надлежни орган из става (2) овог члана дужан је да одмах по сазнању предузме одговарајуће мере у циљу извођења радова хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и захтева предузимање потребних радњи, односно радова.
- (4) За пропуштање предузимања мера из става (3) овог члана, управник, професионални управник односно надлежни орган из става (2) овог члана одговара за штету, осим ако докаже да је предузео све што је у том моменту могао да предузме.

- (5) Одговорност за штету управника, професионалног управника, односно надлежног органа из става (2) овог члана не искључује одговорност других лица, као што су власници зграде, власници посебних делова зграде, односно заједничких или посебних делова зграде који одговарају солидарно за штетне радње, односно пропуштање.

Обавеза одржавања

Члан 42.

- (1) Обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете, имају сва лица из члана 16. овог закона.
- (2) Власници посебних делова и власници самосталних делова имају обавезу да одржавају своје делове зграде на начин којим се обезбеђује функционалност ових делова и елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.
- (3) Радови текућег и инвестиционог одржавања изводе се у складу са програмом одржавања.
- (4) За штету која проистекне због пропуштања обавезе одржавања из става (3) овог члана одговара субјект из става (1) овог члана који је био дужан да организује извођење одговарајуће врсте радова.

Јавни интерес у пословима одржавања зграда

Члан 43.

- (1) Радови хитних интервенција на стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама културним добрима, у случају када надлежни субјект из члана 42. овог закона није извршио потребне радове, а неизвођењем ових радова би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, врше се у јавном интересу.
- (2) Јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди зоне за које прописује обавезу извршења одређених радова инвестиционог одржавања и могућност да се обавеза одржавања по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.
- (3) У вршењу овлашћења из става (2) овог члана јединица локалне самоуправе је овлашћена да пропише обавезу одржавања спољњег изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољњег изгледа, уз могућност да се на терет стамбене заједнице и власника посебних делова изведу радови на фасади и другим заједничким деловима зграде. Овом одлуком могу бити прописани различити степени обавезности одржавања спољњег изгледа зграде, зависно од зоне у којој се зграда налази. Овим одредбама не дира се у забрану промене битних елемената зграде предвиђену законом којим се уређује планирање и изградња.
- (4) Јединица локалне самоуправе може да донесе одлуку којом предвиђа обезбеђење средстава у буџету за учешће у пројектима финансирања радова на инвестиционом одржавању и радова на унапређењу зграда из става (2) и (3) овог члана.
- (5) Јединица локалне самоуправе може, уместо одлуке из става (4) овог члана, да оснује буџетски фонд за ове потребе, у ком случају доноси одлуку о изворима финансирања тог буџетског фонда.
- (6) Јединица локалне самоуправе, у случају из става (4) и (5) овог члана, доноси одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествују у финансирању.
- (7) У буџету јединице локалне самоуправе издвајају се средства за привремено финансирање извршења радова хитних интервенција.

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

Члан 44.

- (1) Јединица локалне самоуправе оснива јавно предузеће или привредно друштво за обављање послова од јавног интереса у области становања у складу са законом којим се уређују јавна предузећа, односно привредна друштва.
- (2) Уместо оснивања јавног предузећа или привредног друштва, јединица локалне самоуправе може да ове послове повери привредном друштву чији је оснивач друго лице.

Обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова стамбене зграде

Члан 45.

- (1) Власник посебног дела зграде дужан је да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде.
- (2) Одлуком стамбене заједнице, која се доноси у складу са чланом 43. став (5) овог закона, прописује се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошкова управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању и управљању зградама који доноси јединица локалне самоуправе. Износ се плаћа на текући рачун стамбене заједнице до 15-ог у месецу за текући месец.
- (3) Стамбена заједница може поверити наплату, односно исказивање ове накнаде на обједињеној признаници субјекту који се бави наплатом накнада за комуналне услуге, осим ако су послови управљања поверени професионалном управнику, када послове наплате врши професионални управник.
- (4) Одлука стамбене заједнице из става (2) овог закона доноси се у писаној форми и оверава се у складу са законом којим се уређује овера потписа.
- (5) Одлука из става (2) овог члана која је сачињена у форми прописаној овим законом има снагу извршне исправе подобне за наплату потраживања по основу услуга сличним комуналним, у складу са законом којим се уређује извршење и обезбеђење.
- (6) Издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде представљају резервни фонд стамбене заједнице за зграде старости преко десет година.
- (7) Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.
- (8) Јединица локалне самоуправе власнику посебног дела утврђује обавезу издвајања минималног износа за резервни фонд према површини посебног дела.
- (9) Радови хитних оправки финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава.
- (10) Министар надлежан за послове становања прописује критеријуме за утврђивање минималног износа за плаћање трошкова из става (2) и става (5) овог члана.

Извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде

Члан 46.

- (1) Поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и побољшања заједничких делова финансирају се и из кредита, донација и других извора.
- (2) Стамбена заједница може да, ради добијања кредита, заложи потраживања која има од власника посебних делова и друга своја потраживања, у складу са законом којим се уређује регистрована залога.

Право регреса стамбене заједнице

Члан 47.

- (1) Стамбена заједница има право регреса за трошкове одржавања, односно оправке ако је потреба оправке настала оштећењем заједничких делова зграде радњом или пропуштањем лица које је одговорно за оштећење.
- (2) Власник посебног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом посебном делу по општим правилима о одговорности за штету.
- (3) Власник самосталног дела има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом самосталном делу по општим правилима о одговорности за штету.

Обавеза управника поводом права на регрес

Члан 48.

- (1) Управник, односно професионални управник дужан је да предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно оправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице.
- (2) Управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу ако је због тога изгубљена могућност регреса од одговорног лица.
- (3) Професионални управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу у року прописаном ставом (1) овог члана солидарно са одговорним лицем. Стамбена заједница може отказати уговор о професионалном управљању због пропуштања професионалног управника да поднесе тужбу.

Одговорност због неиспуњења обавезе одржавања

Члан 49.

- (1) Власник посебног дела одговара за штету која потиче од његовог посебног дела, без обзира на кривицу.
- (2) Власник самосталног дела одговара за штету која потиче од њиховог самосталног дела, без обзира на кривицу.
- (3) За штету која проистекне од заједничких делова зграде, за штету одговара стамбена заједница, а супсидијарно и власници посебних делова зграде, ако стамбена заједница не накнади штету у року који је одлуком надлежног органа одређен за накнаду штете.
- (4) Ако се не може одредити да ли штета потиче од посебног дела или заједничких делова зграде, за штету одговарају солидарно стамбена заједница и власници посебних делова.
- (5) Професионални управник одговоран је стамбеној заједници, односно власнику посебног дела ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања.

IV. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА И ПРИНУДНО ИСЕЉЕЊЕ

1. Коришћење станова

Правни основ за коришћење

Члан 50.

- (1) Заграда, односно њени посебни делови користе се по основу права својине, службености или неког другог стварног права, односно, права закупа или неког другог облигационог односа.
- (2) Право коришћења може бити ограничено законом или вољом страна у одређеном правном односу.
- (3) Уговор о закупу стана може бити закључен по општим правилима закона којим се уређују облигациони односи.
- (4) Закупнина станова у јавној својини који се користе по основу закупа на неодређено време, а које право је стечено на основу прописа који су регулисали област стамбених односа до доношења овог закона, одређује се у складу са одредбама овог закона које се односе на непрофитан закуп.

Кућни ред

Члан 51.

- (1) Јединица локалне самоуправе прописује кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији.
- (2) Јединица локалне самоуправе може прописати да кућни ред доноси стамбена заједница.

Бесправно усељење

Члан 52.

- (1) Ако се неко лице усели у стан или заједничке просторије стамбене зграде без правног основа или користи стан без закљученог уговора или је поништен правни основ по коме је закључен уговор, власник стана, односно лице које има правни интерес, има право да код органа јединице локалне самоуправе надлежног за стамбене послове поднесе захтев за његово исељење.
- (2) Поступак за исељење из става 2. овог члана је хитан.
- (3) Жалба на решење о исељењу лица које се уселило у стан или заједничке просторије стамбене зграде без правног основа, не задржава извршење решења.

2. Принудно исељење

Принудно исељење из настањеног објекта у личној својини и расељавање насеља

Члан 53.

- (1) Принудно исељење из настањеног објекта у личној својини и расељавање стамбених насеља, односно дела насеља (у даљем тексту: расељавање), могуће је спроводити само када је то неопходно

и оправдано у циљу заштите јавног интереса, као и ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине, односно када:

1. је земљиште на којем је изграђен објекат неповољно за градњу (клизишта, трајно загађена земљишта, мочварно тло и сл.),
 2. је објекат у којем лице станује небезбедно за коришћење, нарочито када објекат има недостатке који представљају непосредну опасност по стабилност, односно безбедност објекта и његове околине и живот и здравље људи,
 3. насеље није могуће просторно уредити без рушења дела постојећих објеката,
 4. се објекат налази у зони заштите природног, односно културног добра, у којој није дозвољена изградња стамбеног објекта,
 5. се стамбени објекат налази у просторном обухвату спровођења грађевинских и инфраструктурних пројеката од јавног интереса и за које се спроводи поступак експропријације,
 6. се објекат налази у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене.
- (2) Принудно исељење је трајно или привремено измештање лица, односно лица и ствари из настањеног објекта.
- (3) Расељавање је трајно или привремено исељење појединаца, породица и заједнице из њихових домова или са земљишта које настањују и њихово пресељење на другу локацију.

Нужни смештај

Члан 54.

- (1) Уколико је неопходно извршити принудно исељење у случајевима из члана 53. овог закона и уколико то лице са члановима његовог породичног домаћинства нема довољно средстава да обезбеди други смештај, надлежани орган који је донео решење о принудном исељењу дужан је да лицу које се исељава и члановима његовог породичног домаћинства обезбеди нужни смештај.
- (2) Нужни смештај треба да задовољи:
1. правну сигурност стамбеног статуса;
 2. доступност основној комуналној инфраструктури и услугама;
 3. одговарајуће просторне услове стана по члану домаћинства;
 4. физичку безбедност и заштиту од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;
 5. физичку приступачност нарочито особама са инвалидитетом, деци и старима.
- (3) Министар надлежан за послове становања прописује мерила за утврђивање да ли лице које се исељава има довољно средстава да обезбеди други смештај, као и минималне услове које треба да задовољи објекат за нужни смештај, а у складу са ставом 2. овог члана.

3. Поступак расељавања и принудног исељења

Основни принципи поступка принудног исељења

Члан 55.

- (1) Имаоци јавних овлашћења и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака принудног исељења и расељавања дужни су да га спроводе у складу са следећим начелима:
1. **законитости**, које значи да одлучују и поступају на основу закона и других општих аката као и општеприхваћених правила међународног права и потврђених међународних уговора;

2. **сразмерности**, које значи да ограничавање права и слобода и наметање обавеза лицима која су погођена принудним исељењем и расељавањем мора да буде сразмерно јавном интересу
3. **заштите достојанства**, које значи да поштују и штите достојанство лица која су погођена принудним исељењем и расељавањем;
4. **заштите посебно угрожених лица**, које значи да приликом спровођења поступака штите права посебно угрожених лица, нарочито жена, деце, самохраних родитеља, породица са више деце, лица преко 65 година старости и особа са инвалидитетом;
5. **међусобне сарадње**, које значи да су сви органи јавне власти и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака принудног исељења и расељавања дужни да међусобно сарађују у циљу заштите људских и мањинских права и остваривања најбољих интереса лица која су погођена овим поступцима.

Одлука о неопходности расељавања насеља

Члан 56.

- (1) Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма идентификује насеље које је потребно раселити из разлога прописаних у члану 53. овог закона, на основу чега подноси предлог скупштини јединице локалне самоуправе за доношење одлуке о неопходности расељавања.
- (2) Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма може и на основу иницијативе јавног или приватног инвеститора предложити скупштини јединице локалне самоуправе да донесе одлуку из става (1) овог члана.
- (3) Саставни део одлуке из става (1) овог члана је план расељавања и, уколико такве потребе постоје, мере стамбеног збрињавања и заштите најугроженијих лица погођених расељавањем.
- (4) Одлука из става (1) овог члана објављује се на начин који омогућава да се јавност упозна са разлозима и неопходношћу расељавања.

Решење о принудном исељењу

Члан 57.

- (1) Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове становања доноси решење о принудном исељењу из настањеног објекта, односно појединачна решење о принудном исељењу из настањених објеката у насељу које се расељава, а на основу одлуке о неопходности расељавања насеља.
- (2) Решење из става (1) овог члана мора бити предвиђен износ накнаде штете власницима објеката предвиђених за рушење који не сме бити мањи од процењене вредности материјала од којих су изграђени објекти предвиђени за рушење.
- (3) Јединица локалне самоуправе дужна је да лицу које је погођено спровођењем поступка принудног исељења на његов захтев обезбеди бесплатну правну помоћ.
- (1) Против решења из става (1) овог члана може се изјавити жалба општинском односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

Рокови за спровођење одлуке о расељавању, односно решења о исељењу

Члан 58.

Рок за спровођење одлуке о расељавању, односно решења о принудном исељењу не може бити краћи од 30 дана од дана доношења одлуке, односно правоснажности решења.

Начин извршења одлука о исељењу и расељавању

Члан 59.

- (1) Решења о исељењу и расељавању не могу се спроводити при неповољним временским приликама, недељом, у дане државних и верских празника, ноћу, пре избора и непосредно пре почетка и краја школске године.
- (2) Имаоци јавних овлашћења и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака исељења и расељавања дужни су да воде рачуна о приликама у којима се налазе лица која су погођена исељењем и расељавањем и да у договору са њима одреде начин извршења који ће бити најмање штетан по њихова права и правне интересе.
- (3) Трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе или подносилац иницијативе за исељење.
- (4) Изузетно, у случајевима у којима се утврди да лице које је погођено исељењем може само себи да обезбеди одговарајући стан, без подршке имаоца јавних овлашћења и други субјекта који су надлежни да учествују у спровођењу овог поступака, трошкови падају на терет извршеника.

Поступање током расељавања

Члан 60.

Током трајања расељавања, имаоци јавних овлашћења и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака принудног исељења и расељавања, дужни су да омогуће:

1. присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права;
2. присуство надлежних јавних служби (хитна помоћ, ватрогасне службе, службе за преношење кућних љубимаца) и обезбеђивање пијаће воде за лица која су погођена расељавањем;
3. одговарајуће идентификовање свих лица која су погођена поступком исељења и расељавања;
4. документовање и доказивање могућих штета и губитака на имовини до којих долази приликом спровођења поступка.

Праћење поступка исељења и расељавања

Члан 61.

- (1) У сврху праћења броја исељења и расељавања јединице локалне самоуправе воде евиденције о броју, начину и условима под којима су спроведени ови поступци.
- (2) Садржину и начин вођења евиденције из става 1. овог члана ближе уређује министар надлежан за послове становања.

V. СТАМБЕНА ПОДРШКА

1. Одрживи развој становања

Стамбена подршка и принципи њеног остваривања

Члан 62.

- (1) Стамбена подршка је сваки облик давања или обезбеђивања олакшица за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.
- (2) Стамбена подршка остварује се у складу са следећим принципима:
 1. Држава пружа стамбену подршку од нивоа коју може обезбеди сам корисник до нивоа задовољења стамбене потребе;

2. Величина стамбена подршке треба да буде управно пропорционална степену стамбене и социјалне угрожености корисника, односно да буде већа за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији;
3. Средства за обезбеђивање стамбене подршке у највећој могућој мери треба да очувају вредност током времена, у смислу да се успоставе обртна средства која би могла да се користили за будуће кориснике стамбене подршке;
4. У циљу очувања вредности средстава стамбене подршке, у јавним буџетима се планирају средства за субвенционисања неопходних трошкова становања за кориснике који не могу да их плате.

Принципи коришћења средстава за стамбену подршку

Члан 63.

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

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

2. Инструменти за одрживи развој становања

Стратешки и програмски документи и фондови

Члан 64.

- (1) Ради испуњавања јавног интереса у становању Држава предузима мере за спровођење одговарајуће стамбене политике, кроз утврђивање стратешких циљева за одрживи развој становања у Републици Србији и подршку развоју институционалних и финансијских инструмената и мера за њихово остваривање и пружање стамбене подршке за обезбеђивање одговарајућег, ценовно доступног становања.
- (2) На републичком нивоу, основни стратешки инструменти стамбене политике су:
 1. Национална стамбена стратегије и Акциони планови за њено спровођење;
 2. Буџетски фонд за финансирање програма стамбене подршке;
 3. Програми стамбене подршке, којима се реализују Акциони планови;
- (3) На нивоу локалних самоуправа, Стратешки инструменти за спровођење стамбене политике су:
 1. Општинске/градске стамбене стратегије са акционим плановима;
 2. Пројекти стамбене подршке и друге мере којима се реализују акциони планови;

3. Фондови финансијских средстава и станова у својини локалне самоуправе, као предуслов за коришћење средстава стамбене подршке са републичког нивоа;
4. Непрофитне стамбене организације.

Национална стамбена стратегија

Члан 65.

- (1) Основни стратешки документ стамбене политике Републике Србије су Национална стамбена стратегија (у даљем тексту: Стратегија) и Акциони планови за њено спровођење.
- (2) Стратегију и Акционе планове доноси Народна скупштина Републике Србије за период од најмање 10 година за Стратегију и за период од најмање 3 године за Акциони план.
- (3) Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији, у складу са равномерни просторним, економским и социјалним развојем, извори и начин обезбеђивања средстава за њено спровођење, задаци надлежних институција и улога других актера у спровођењу одговарајућих мера и активности, као и други аспекти од значаја за одрживи развој становања.
- (4) Акционим планом се оперативно разрађују циљеви, мере и активности дефинисане у Стратегији.
- (5) Стратегија и Акциони планови се реализују кроз програме непрофитног становања, одговарајуће стамбене пројекте и друге мере стамбене политике.

Извештај о спровођењу Стратегије

Члан 66.

- (1) О резултатима спровођења Стратегије, Влада извештава Скупштину на сваке три године Извештајем о спровођењу Стратегије, са предлогом могућих измена и допуна текућег Акционог плана (у даљем тексту: Извештај).
- (2) Извештај из претходног става сачињава министарство надлежно за послове становања.

Програм стамбене подршке

Члан 67.

- (1) Програми и пројекти из члана 82. утврђују се трогодишњим програмом стамбене подршке, који се финансира из Буџетског фонда за финансирање програма стамбене подршке интереса (у даљем тексту: Програм), а реализује се кроз годишње финансијске планове у склопу израде буџета Републике Србије за наредну годину.
- (2) Програм припрема министарство надлежно за послове становања и доставља га Влади на сагласност.
- (3) Програмом нарочито се утврђују:
 1. приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника;
 2. планирани укупни број корисника стамбене подршке, као и број корисника по различитим циљним групама;
 3. обим средстава за потпуну реализацију појединачних Програма и одговарајућих стамбених пројеката;
 4. план активности које је могуће спровести и одговарајући обим средстава који је могуће искористити у оквиру буџетске године;

5. приказ постигнутих резултата и искоришћених средстава утврђених претходним Програмом;
6. услови и критеријуми за коришћење средстава;
7. услови враћања средстава;
8. други аспекти од значаја за планирање и реализацију Програма.

Стамбени савет за реализацију стратегије

Члан 68.

- (1) Влада формира Стамбени савет за реализацију Стратегије (Стамбени савет) који:
 1. предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Стратегије и Акционих планова;
 2. доноси одлуке од значаја за реализацију Стратегије;
 3. обезбеђује међусекторску сарадњу;
 4. доноси програм рада (пословни план).
- (2) Чланови Стамбеног савета су:
 1. Министар надлежан за послове становања;
 2. Ресорни министри за социјалну заштиту, финансије, економију и енергетику;
 3. Представници непрофитних стамбених организација;
 4. Представници приватног сектора;
 5. Представници цивилног друштва;
 6. Стручњаци из области стамбене политике.
- (3) Административно-техничке послове Савета обавља министарство надлежно за послове становања.

Активности на спровођењу стамбене подршке

Члан 69.

Министарство надлежно за послове становања:

1. Припрема нацрт Стратегије и Акционих планова и подноси Влади на усвајање;
2. извештава Владу о реализацији Стратегије;
3. координира активности у ресорним министарствима везане за спровођење Стратегије;
4. спроводи просторну политику државе (земљишну политику, урбану обнову, смернице за локалне планске документе;
5. пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету;
6. припрема предлоге Програма стамбене подршке и упућује их Влади на усвајање;
7. закључује Споразуме о реализацији Програма стамбене подршке са јединицом локалне самоуправе;
8. закључује уговоре о финансирању стамбених пројеката са непрофитним стамбеним организацијама, прати и припрема извештаје о реализацији стамбених пројеката;
9. управља Буџетским фондом за финансирање стамбене подршке;
10. управља средствима за реализацију пројеката утврђених Пограмима, врши контролу њиховог наменског коришћења са становишта остваривања циљева тих програма и Стратегије;
11. прикупља новчана средства од повраћаја кредитних средствима стамбене подршке или из других извора у складу са Стратегијом и овим законом;
12. организује стручне активности на изради норматива и других докумената који унапређују одрживи развој стамбеног сектора;
13. усмерава и помаже развој непрофитних стамбених организација;

14. прикупља податке битне за утврђивање потреба за стамбеном подршком;
15. води посебан регистар непрофитних стамбених организација.

Члан 70.

Министарство надлежно за буџет, финансије и пореску политику :

1. обезбеђује средства за спровођење стамбене политике из државног буџета;
2. ствара економске услове за улагање у обнову стамбеног фонда;
3. припрема прописе из пореске области, којима се подстичу мере утврђене Стратегијом и Акционим плановима;
4. обезбеђује коришћење европских фондова и других финансијских инструмената и механизма за спровођење стамбене политике.

Члан 71.

Други надлежни органи управе (министарства надлежна за: социјална питања, одбрану, просвету, здравство, унутрашње послове, културу, Комесаријат за избеглице и остали органи за своје запослене или друге циљне групе) као заинтересоване стране:

1. утврђују стамбене потребе корисника из своје надлежности;
2. иницирају израду одговарајућег програма непрофитног становања.

Члан 72.

Јединица локалне самоуправе:

1. доноси локалну стамбену стратегију и акциони план у складу са Стратегијом;
2. доноси програм стамбене подршке ради реализације акционог плана;
3. формира буџетски финансијски и имовински фонд за стамбену подршку (у даљем тексту Општински/Градски фонд за стамбену подршку);
4. планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије;
5. обезбеђује средства за субвенционирање закупнине и за давање помоћи за коришћење станова;
6. обезбеђује услове за становања путем одговарајуће земљишне политике и планирања и уређења простора;
7. води регистар станова;
8. оснива самостално или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију као правно лице или посебан орган у оквиру управе) ради спровођења локалне стамбене стратегије, реализације програма непрофитног становања и управљања становима у својини јединице локалне самоуправе, датим под закуп по непрофитним условима, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.

Буџетски фонд за финансирање стамбене подршке

Члан 73.

- (1) У циљу обезбеђивања финансијских средстава за финансирање Програма стамбене подршке, односно реализацију Националне стамбене стратегије и Акционих планова, образује се буџетски фонд као евиденциони рачун у оквиру главне књиге трезора, чији је индиректни корисник министарство надлежно за послове становања.

- (2) Буџетски фонд се образује на неодређено време.
- (3) Средства за финансирање Буџетског фонда обезбеђују се из:
 1. буџета Републике Србије;
 2. кредита код домаћих и међународних финансијских институција;
 3. примања остварених на основу закупа станова у својини Републике;
 4. повраћаја средстава на основу кредита за реализацију Програма стамбене подршке, одобреним у складу са овим законом;
 5. примања остварених на основу откупа станова у друштвеној својини;
 6. донација;
 7. других извора у складу са Законом.
- (4) Средства буџетског фонда користе се на основу трогодишњих Програма стамбене подршке које усваја Влада.
- (5) Програмом се утврђују извори, обим и динамика обезбеђења средстава.
- (6) Буџетским фондом управља министарство надлежно за послове становање.
- (7) Стручне и административно техничке послове потребне за функционисање буџетског фонда обављају организационе јединице министарства надлежног за становање

Општински / градски фонд за стамбену подршку

Члан 74.

- (1) У циљу обезбеђивања финансијских средстава за стамбену подршку на локалном нивоу, образује се општински/градски буџетски финансијски и имовински фонд (у даљем тексту: општински/градски фонд за стамбену подршку).
- (2) Оснивач општинског/градског фонда за стамбену подршку је надлежни орган јединица локалне самоуправе.
- (3) Општински/градски фонд за стамбену подршку се образује на неодређено време.
- (4) Општинским/градским фондом за стамбену подршку управља надлежни орган јединица локалне самоуправе.
- (5) Стручне и административно техничке послове у циљу функционисања општинског/градског фонда за стамбену подршку обављају непрофитне стамбене организације - општинске/градске стамбене агенције или надлежни орган јединице локалне самоуправе.
- (6) Средства за финансирање општинског/градског фонда за стамбену подршку обезбеђују се из:
 1. средстава буџета локалне самоуправе намењених за стамбену изградњу, стамбену подршку или опредељена на основу посебних одлука надлежних органа локалне самоуправе;
 2. трансфера од других нивоа власти;
 3. кредитних средстава одобрених од стране републичког Буџетског фонда за финансирање стамбене подршке;
 4. донација;
 5. примања од продаје нефинансијске имовине;
 6. примања од задужења према међународним институцијама за финансирање социјалног становања;
 7. добровољних трансфера од физичких и правних лица;
 8. средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности;
 9. средстава од камата;
 10. сопствених средстава;
 11. других средстава у складу са законом.
- (7) Имовинска средства фонда су сви станови у својини локалне самоуправе.

- (8) Средства општинског / градског стамбеног фонда за стамбену подршку користе се за:
1. финансирање прибављања станова у својини локалне самоуправе за давање у непрофитни закуп;
 2. финансирање прибављања станова за продају под непрофитним условима;
 3. финансирање других усвојених програма стамбене подршке.

Непрофитна стамбена организација

Члан 75.

- (1) Јединица локалне самоуправе ради остваривања јавног интереса у области становања може основати непрофитну стамбену организацију (у даљем тексту: Стамбена агенција).
- (2) Стамбена агенција се оснива као јавно предузеће, агенција, привредно друштво или друго правно лице у складу са законом.
- (3) Стамбена агенција уписује се у Регистар непрофитних стамбених организација који води Комора непрофитних стамбених организација.
- (4) Министар надлежан за послове становања ближе прописује посебне услове обављања делатности непрофитних стамбених организација, услове за добијање и одузимање лиценце и начин вођења и садржину регистра непрофитних стамбених организација.
- (5) Надзор над радом и контролу годишњих извештаја о пословању непрофитних стамбених организација обавља Комора непрофитних стамбених организација и извештаје доставља министарству надлежном за послове становања.
- (6) Две или више јединица локалне самоуправе могу формирати заједничку непрофитну стамбену организацију.
- (7) Стамбена агенција:
 1. прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике локалне самоуправе (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);
 2. управља пројектима изградње станова за издавање у непрофитни закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;
 3. управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;
 4. израђује програме за реализацију утврђене стамбене политике локалне самоуправе;
 5. врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп (наплата закупнине, отплата кредита према Агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);
 6. обавља послове који се односе на избор станова за становање по непрофитним условима, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима локалне самоуправе;
 7. развија нове програме финансирања становања по непрофитним условима и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у овој области;
 8. обавља и друге послове у области становања од значаја за општину.
- (8) Средства за оснивање и рад стамбене агенције обезбеђују се из:
 1. општинског / градског Фонда за стамбену подршку
 2. примања по основу прихода од закупа станова по непрофитним условима и других станова у својини јединице локалне самоуправе којима управља општинска / градска стамбена агенција;
 3. сопствених средстава;
 4. пружених услуга из домена делатности непрофитних стамбених организација;
 5. других извора у складу са законом.

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

3. Комора непрофитних стамбених организација

Статус коморе

Члан 76.

- (1) Комора непрофитних стамбених организација (у даљем тексту: Комора) је правно лице, основана овим законом, у циљу унапређења услова за обављање стручних послова у области пружања стамбене подршке под непрофитним условима, заштите јавног и појединачног интереса у обављању тих послова, организовања у пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева.
- (2) Чланови Коморе су стамбене агенције које имају лиценцу за рад као непрофитне стамбене организације и уписане у Регистар непрофитних стамбених организација.

Послови Коморе

Члан 77.

- (1) Комора обавља следеће послове:
1. утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова пружања стамбене подршке под непрофитним условима;
 2. издаје и одузима лиценце за рад непрофитних стамбених организација;
 3. води Регистар непрофитних стамбених организација у складу са одредбама овог закона;
 4. организује обуку за стручна лица запослена у стамбеним агенцијама;
 5. врши контролу годишњих извештаја о пословању стамбених агенција одвојено за непрофитни и профитни део пословања и подноси извештај министарству надлежном за послове становања;
 6. обавља и друге послове у складу са законом и статутом.
- (2) Организација и начин обављања послова из става 1. овог члана ближе се уређује статутом и општим актима Коморе.
- (3) На статут и опште акте Коморе сагласност даје министарство надлежно за послове становања, уз прибављено мишљење покрајинског секретаријата надлежног за послове становања.

Органи Коморе

Члан 78.

- (1) Органи Коморе су скупштина, управни одбор, надзорни одбор и председник.
- (2) Састав, делокруг и начин избора органа утврђује се Статутом Коморе.

Финансирање рада Коморе

Члан 79.

- (1) Комора стиче средства за рад од чланарине, накнаде за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце и упис у Регистар непрофитних стамбених организација, донација, спонзорства, поклона и других извора у складу са законом.
- (2) Комора утврђује висину чланарине и накнаде за издавање лиценце из става 1. овог члана, уз претходно прибављену сагласност министра надлежног за послове становања.

Подношење годишњег извештаја рада Коморе

Члан 80.

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

Надзор

Члан 81.

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

4. Услови и начин остваривања стамбене подршке

1. Корисници стамбене подршке

Лица која остварују право и корисници стамбене подршке

Члан 82.

- (1) Право на стамбену подршку остварује лице које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.
- (2) Лице и чланови његовог породичног домаћинства, који су остварили стамбену подршку су корисници стамбене подршке (у даљем тексту: корисник).

Циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку

Члан 83.

Циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку су:

1. примарни бескућници;
2. лица којима је потребна стамбена подршка, а која немају довољно средстава за плаћање трошкова за коришћење стана;
3. привремени бескућници, односно лица која су остала без стана или су им значајно нарушену услови становања услед непогоде, а која немају довољно средстава да реше стамбену потребу;
4. лица без стана, односно без одговарајућег стана која немају довољно средстава да обезбеде стан на тржишту, односно да унапреде своје услове становања;
5. лица која припадају групацији недостајуће професије, односно професије од интереса за јединицу локалне самоуправе, односно органа државне управе.

2. Мерила и критеријуми за утврђивање реда првенства лица која остварују право на стамбену подршку

Општи услови

Члан 84.

- (1) Право на решавање стамбене потребе у складу са овим законом имају држављани Републике Србије под условом да су без стана, односно без одговарајућег стана, да им приходи не прелазе износе прописане у члану 103. овог закона и да су остварила право првенства на листи за решавање стамбених потреба.

Лице без стана

Члан 85.

- (1) Сматра се да је лице без стана, односно без одговарајућег стана ако:
1. то лице или члан његовог породичног домаћинства нема у својини усељив стан на територији Републике Србије, односно породичну стамбену зграду која је одговарајућа за њега и његово породично домаћинство у смислу овог закона;
 2. по основу закупа на неодређено време користи стан у својини грађана, задужбина или фондација.
- (2) Сматра се да лице није без стана ако:
1. се то лице или члан његовог породичног домаћинства, у периоду од 5 година пре објављивања јавног позива својом вољом, лишило својине или сусвојине на стану или стамбеној згради чија тржишна вредност износи више од 50% тржишне вредности одговарајућег стана за њега и његово породично домаћинство у смислу ове одлуке;
 2. је са члановима његовог породичног домаћинства користио субвенционисани зајам или једнократну помоћ Републике Србије за решавање стамбене потребе.

Границе примања као услов за остваривање права на стамбену подршку

Члан 86.

- (1) У зависности од врсте стамбене подршке право на решавање стамбене потребе има лице као једночлано домаћинство чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од:
1. 0,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања;
 2. 1,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп;
 3. 2,0 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;
 4. 1,5 просечне нето зараде у јединици локалне самоуправе ради унапређења енергетских својстава стана;
- (2) Максимални приход за вишечлана домаћинства као услов за остваривање права из става (1) овог члана обрачунава се множењем просечне нето зараде јединице локалне самоуправе са коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је O – сваки следећи одрасли члан домаћинства, а D – дете (на пример: 1 одрасла особа – $K=1,0$; 1 одрасла и 1 дете – $K=1,5$; 2 одраслих особа – $K=1,7$; 2 одраслих и 1 дете – $K=2,2$).
- (3) Приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства особама са инвалидитетом, коефицијент се увећава за додатних 0,5.
- (4) Под приходима из става 1. овог члана сматрају се:

1. примања и приходи који се остварују у месечним износима и то приход по основу радног односа, односно зарада, плата или накнада зараде, уговора о делу, пензија, инвалиднина и друга примања по прописима о правима из борачко-инвалидске заштите;
 2. приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
 3. приход по основу обављања регистроване самосталне делатности.
- (5) Укупан приход породичног домаћинства чини приход остварен по основама из претходног става овог члана у току шест месеци у односу на месец у коме је расписан јавни позив.

Структура стана

Члан 87.

- (1) У зависности од броја чланова породичног домаћинства, лице из члана 102. овог закона, може конкурисати за стан одговарајуће структуре:
 1. самац, за гарсоњеру или једноособан стан;
 2. члан двочланог домаћинства, за једноипособан или двособан стан;
 3. члан трочланог домаћинства, за двособан или двоипособан стан;
 4. члан четворочланог или вишечланог домаћинства, за трособан или већи стан.
- (2) Лице које је остварило право на куповину или закуп стана може да купи или закупи стан чија је структура мања за једну собу од структуре стана који има право да купи или закупи у складу са ставом (1) овог члана.
- (3) Министар надлежан за послове становања прописује површинске нормативе за стан одговарајуће структуре из става (1) овог члана.

Критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства

Члан 88.

- (1) За утврђивање реда првенства за решавање стамбене потребе утврђују се следећи критеријуми и мерила:
 1. стамбени статус и услови становања, најмање до 50% до 60% од максималног броја бодова;
 2. здравствено стање, од 10% до 15% од максималног броја бодова;
 3. инвалидност и телесно оштећење, од 10% до 15% од максималног броја бодова;
 4. број чланова породичног домаћинства, од 20% до 30% од максималног броја бодова.
- (2) У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати: породице са више деце, породице са мањим бројем запослених, млади и младе породице, инвалиди и породице са инвалидним чланом, држављани са каснијим радним добом и припадници социјално рањивих група.
- (3) Давалац стамбене подршке, односно заинтересована страна у условима конкурса за решавање стамбених потреба лица из члана 102. овог закона одређује категорије кандидата која имају предност при додели стана, уколико један или више подносиоца захтева има исти број бодова обрачунатих према утврђеним критеријумима и мерилима.
- (4) Критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица из члана 100, тачка 5. овог закона утврђује заинтересована страна својим актом.

3. Начини и услови пружања стамбене подршке

Основни начини остваривања стамбене подршке

Члан 89.

- (1) Основни начини остваривања стамбене подршке спроводе се у следећим видовима становања:
 1. становање под закуп;
 2. становање у личној својини;
 3. становање у зградама за стамбено збрињавање, односно објектима за нужни смештај.
- (2) Министар надлежан за послове становања детаљније прописује услове коришћења средстава за стамбену подршку и начине обезбеђивања различитих видова стамбене подршке.

Становање под закуп

Члан 90.

- (1) Становање под закуп подразумева становање на одређено време у становима у јавној својини који се не могу отуђити и становање под регулисаним условима у стану у било ком облику својине.
- (2) Основни програми у оквиру овог модалитета стамбене подршке су:
 1. Давање стана у јавној својини јединице локалне самоуправе под условима непрофитног закупа;
 2. Коришћење стана у осталим облицима својине под условима регулисаног закупа.

Давање стана у својини јединице локалне самоуправе у непрофитни закуп

Члан 91.

- (1) Давање стана у својини јединице локалне самоуправе у непрофитни закуп обухвата:
 1. прибављање стана у својину локалне самоуправе путем изградње или куповине на тржишту;
 2. давање стана корисницима под закуп на одређено време у складу са општим условима и посебним условима који се дефинишу за сваки појединачни програм или пројекат.

Члан 92.

- (1) За коришћење стана у јавној својини, Закупац плаћа Закуподавцу стана непрофитну закупнину, под условима и на начин одређен уговором о закупу, а у складу са одредбама овог закона.
- (2) Непрофитну закупнину чине сви стварни трошкови прибављања и коришћења стана, који обухватају: трошкове одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкове осигурања, трошкове управљања, амортизацију за животно век од 67 година, трошкове финансирања средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљиште на коме је изграђен стамбени објекат.
- (3) Непрофитна закупнина се обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана на дан 31. децембар године која претходи години обрачуна закупнине, утврђене у складу са законом и другим прописима који уређује порез на имовину за лица која не воде пословне књиге.
- (4) Непрофитна закупнина се обрачунава на основу стварних трошкова становања, који служе за покривање:
 1. трошкова одржавања, што су материјална улагања, која власник мора да обезбеди у циљу очувања непромењене употребне вредности стана и стамбене зграде у току периода коришћења стана и могу износити највише 1,20 % од вредности стана на годишњем нивоу за неамортизоване станове, односно 2,00% од вредности стана на годишњем нивоу за амортизоване станове, уз обавезу издвајања неутрошених средстава за ову намену у посебни резервни фонд који мора да има свака непрофитна стамбена организација, односно стамбена агенција на територији јединице локалне самоуправе за финансирање ванредних улагања;

2. трошкова осигурања, што су трошкови осигурања од уобичајених ризика пожара и изливања воде и могу износити највише 0,05 % од вредности стана на годишњем нивоу;
 3. трошкова управљања, што су трошкови управљања зградама, становима и закупцима, укључујући и трошкове покривања ризика наплате закупнине и могу износити највише 0,50 % од вредности стана на годишњем нивоу;
 4. амортизације, која се за неамортизоване станове израчунава по стопи од 1,50 % на годишњем нивоу, док се за станове старије од 67 година не рачуна;
 5. трошкови финансирања су анuitети за утрошена кредитна или сопствена финансијска средства и обрачунавају се као производ главнице утрошених средстава за прибављање стана и годишње каматне стопе. Трошкови финансирања непрофитног стана могу износити највише 2,00 % од вредности стана на годишњем нивоу.
 6. Збир највиших стопа појединих елемената закупнине, изражена као проценат од вредности стана на годишњем нивоу, је горња граница годишње стопе непрофитне закупнине.
- (5) Цена закупа се изражава по метру квадратном конкретног стана.
 - (6) Закупнина се плаћа једнаким месечним износима.
 - (7) Надлежни орган јединице локалне самоуправе може својом одлуком одредити и ниже стопе појединих елемената закупнине.
 - (8) Непрофитна стамбена организација, финансијска средства од закупнина воде на посебном наменском рачуну и користе за намене утврђене овим законом и посебним условима утврђених Програмом.
 - (9) Месечна трошкова закупнина по m^2 се израчунава по формули: $Z = K \times C / 100 / 12$, где је К проценат од вредности m^2 стана у зависности од периода обрачуна датих у табели, Ц је тржишна вредност m^2 непокретности на дан 31. децембар године која претходи години обрачуна закупнине, утврђена у складу са законом и другим прописима који уређује порезе на имовину за лица која не воде пословне књиге.

Непрофитна закупнина за наменске станове

Члан 93.

- (1) Елементи обрачуна непрофитне закупнине станова изграђених неповратним (донаторским) или повратним финансијским средствима која су делимично субвенционисана, намењених одређеним категоријама становништва, могу одступати од елемената из претходног члана у складу са условима програма и пројеката у оквиру којих су станови изграђени, а највише до нивоа дате донације, односно субвенције.
- (2) Висину закупнине из става 1. овог члана утврђује својом одлуком надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Обрачун и наплата закупнине

Члан 94.

- (1) Закупнина се обрачунава у фиксном динарском износу за период од годину дана, и то за другу половину текуће године и прву половину наредне године, а плаћа у једнаким месечним ратама до 15. у месецу за текући месец.
- (2) За редовно плаћање закупнине, Закупцу припада попуст у износу од 5% на износ закупнине, уколико уговором о закупу није другачије одређено.

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

Коришћење стана у закуп по регулисаним условима

Члан 95.

- (1) Закуп по регулисаним условима подразумева пружање стамбене подршке закупцу или власнику стана у различитим облицима својине (приватна, мешовита или јавна).
- (2) У случају давања у закуп стана у приватној својини, закључује се тројни уговор између јединице локалне самоуправе, власника стана и закупца стана, под условима утврђеним одговарајућим Програмом.

Регулисана закупнина и остали услови регулисаног закупа

Члан 96.

- (1) Највећи износ регулисане закупнине не може бити већи од просека закупнина на територији градског насеља јединице локалне самоуправе, што јединица локалне самоуправе утврђује својом одлуком.
- (2) Цена регулисане закупнине се изражава у цени по метру квадратном стана просечне величине на територији јединице локалне самоуправе и не може бити виша од непрофитне закупнине упоредивог стана.
- (3) За потребе утврђивања права на стамбени додаток за плаћање закупнине под условима регулисаног закупа, јединица локалне самоуправе примењује највише површинске нормативе у складу са прописом из члана 104. став (3) овог закона, као и граница примања и члана 103. став (1) тачка 2.

Субвенционисање закупнине

Члан 97.

- (1) Субвенционисање закупнине је намењено Закупцу стана за непрофитно становање у јавном стамбеном сектору, уколико износ нето трошковне закупнине прелази износ од 30% од просечног месечног прихода његовог породичног домаћинства, на начин утврђен у складу са прописима којима се уређује област социјалне заштите.
- (2) Надлежни орган јединице локалне самоуправе одлучује осубвенционисању закупнине закупцу стана за непрофитно становање у јавном сектору.
- (3) Највиши износ субвенције (стамбеног додатка) може износити до разлике између износа од 30% од прихода породичног домаћинства из става 1. овог члана до висине износа нето трошковне закупнине за предметни стан, у зависности од износа расположивих средстава за те намене.
- (4) Одобравање стамбеног додатка врши надлежни орган јединице локалне самоуправе, на бази материјалних прилика квалификованим домаћинствима, за период од годину дана.
- (5) За одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана смањује износ закупнине закупцу, а тај износ наплаћује из фонда за стамбене додатке.
- (6) Ближи услови и поступак одобравања стамбеног додатка се утврђују одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.
- (7) По истеку периода за који је одобрен стамбени додаток купац може поново поднети молбу за стамбени додаток, уколико испуњава услове.

Становање у личној својини

Члан 98.

- (1) Програми становања у личној својини обухвата различите видове пружања подршке за стицање својине на стану или за унапређење услова становања у стану у личној својини.
- (2) Основни програми у оквиру овог начина стамбене подршке су:
 1. куповина стана по непрофитним условима;
 2. подршка куповини стана на тржишту;
 3. побољшање услова становања у стану у личној својини.

Куповина стана по непрофитним условима

Члан 99.

- (1) Програм изградње станова за продају по непрофитним условима обухвата активности:
 1. изградњу станова;
 2. одабир корисника који се спроводи у складу са овим законом;
 3. уговарање продаје станова и отплате средстава од продаје, у складу са условима Програма, према изворима финансирања.

Продајна цена стана

Члан 100.

- (1) Продајна цена стана утврђује се на основу постигнуте цене изградње стана за непрофитну продају по 1м² нето стамбене површине стана уз урачунавање реалног финансијског и нефинансијског учешћа јединице локалне самоуправе, односно свих доказивих трошкова.
- (2) Јединица локалне самоуправе може да за цену из става (1) овог члана омогући субвенције купцима станова, као што су могуће и субвенције из других извора стамбене подршке.
- (3) Обавеза повраћаја средстава приликом отплате стана се смањује за износ дате субвенције.

Услови продаје стана

Члан 101.

- (1) Стан се продаје по цени из члана 114. овог закона, једнократном исплатом или са уплатом учешћа и преосталим делом, на рате са каматом која покрива трошкове обраде и праћења отплате, у складу са одговарајућим Програмом и на начин куповине стана по непрофитним условима.
- (2) Ако купац стана из економских разлога не може да отплаћује дуг, уговор о купопродаји може да се раскине и стекне сусвојина на делу стана сразмерно уплаћеном делу укупне цене стана.
- (3) У случају из става 2. овог члана, ранији купац стана наставља да користи стан у својству закупца стана у јавној својини јединице локалне самоуправе на делу стана на којем није стекао сусвојину.

Право на отуђење стана

Члан 102.

- (1) Корисник који је остварио право на куповину стана, нема право да отуђи предметни стан у периоду од пет година од дана исплате стана у целости, и обавезан је да у истом периоду има пребивалиште и боравиште у предметном стану.
- (2) Одредбе става (1) овог члана које се односе на право на отуђење стана не примењују се на корисника који је последњу рату стана исплатио по протеклу рока од 25 година рачунајући од дана закључења уговора о купопродаји стана.

Становање у зградама за стамбено збрињавање или објектима за нужни смештај

Члан 103.

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

4. Поступак и органи за доделу стамбене подршке

Начин спровођења расподеле стамбене подршке

Члан 104.

- (1) Поступак расподеле стамбене подршке, у смислу давања стана, односно доделе стамбене подршке за решавање стамбене потребе свих лица која остварују право на територији јединице локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе на основу јавног конкурса, осим у случају расељавања због небезбедности боравка у стамбеном објекту, односно због рушења и обнове услед елементарних и других несрећа.
- (2) Јединица локалне самоуправе може својом одлуком да повери спровођење расподеле стамбене подршке стамбеној агенцији.
- (3) Поступак расподеле стамбене подршке, у смислу давања стана, односно доделе стамбене подршке за решавање стамбених потреба лица из члана 100, тачка 5. овог закона, спроводи заинтересована страна која утврђује стамбене потребе за та лица и у том случају се поступак може спроводити интерним конкурсом, на начин да информација о спровођењу стамбене расподеле буде доступна свим лицима из дате категорије потенцијалних корисника.
- (4) Министар надлежан за послове становања прописује садржину расписа јавног конкурса, основну потребну документацију за доказивање испуњавања услова и критеријума за доделу стана, односно стамбене подршке и прописује остале детаљније услове за спровођење поступка доделе стана.

VI. НАДЗОР НАД СПРОВОЂЕЊЕМ ЗАКОНА

Члан 105.

- (1) Надзор над извршавањем одредаба овог закона и прописа донетих на основу овог закона, врши министарство надлежно за послове становања.

- (2) Инспекцијски надзор врши надлежно министарство преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом, односно јединица локалне самоуправе преко комуналне инспекције.
- (3) Аутономној покрајини поверава се вршење инспекцијског надзора у области становања на територији аутономне покрајине као и надзор над радом градских и општинских грађевинских инспектора на територији аутономне покрајине.
- (4) Општини, граду и граду Београду поверава се вршење инспекцијског надзора у области становања на територији аутономне покрајине као и надзор над радом градских и општинских грађевинских инспектора на територији аутономне покрајине.
- (5) Комунални и грађевински инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења, да предузима превентивне мере, укључујући да обавештава субјекта инспекцијског надзора у вези са обавезама из прописа, указује субјекту инспекцијског надзора на могуће забрањене, односно штетне последице његовог понашања, опомене субјекта инспекцијског надзора на потребу отклањања узрока незаконитости које могу настати у будућности.

Овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности

Члан 106.

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

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

Права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 107.

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

1. да ли се стамбена заједница регистровала у скалу са овим законом;
2. да ли су међусобни односи власника посебних делова уређени уговором у складу са чланом 35, став (3) овог закона;
3. да ли је скупштина стамбене заједнице изабрала и регистровала управника;
4. да ли се власници посебних делова и власници самосталних делова придржавају обавеза прописаних чланом 32. овог закона;
5. да ли управник испуњава обавезе прописане чланом 48. овог закона;
6. да ли скупштина стамбене заједнице спроводи своју надлежност у складу са чланом 42. овог закона;
7. да ли организатор професионалног управљања испуњава услове из члана 49. овог закона;
8. да ли професионални управник испуњава услове из члана 50. став (1) овог закона;

9. да ли професионални управник испуњава обавезе прописане чланом 51. овог закона;
10. да ли је закључен уговор о поверавању послова професионалног управљања између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања у складу са чланом 54. овог закона;
11. да ли је стамбена заједница прописала кућни ред, уколико је на то овлашћена актом јединице локалне самоуправе у складу са чланом 68. овог закона;
12. да ли се власници посебних делова придржавају прописаног кућног реда;
13. да ли је власник посебног дела омогућио обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјаних добара;
14. прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију стамбене заједнице или организације односно професионалног управника коме је скупштина стамбене заједнице поверила послове управљања;
15. саслуша и узима изјаве од одговорног лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника).

Овлашћења комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 108.

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

1. наложи решењем власницима посебних и самосталних делова да се придржавају обавеза прописаних чланом 32. овог закона;
2. наложи решењем управнику да испуњава права и обавезе прописане чланом 48. овог закона;
3. наложи решењем професионалном управнику да врши послове у складу са чланом 51. овог закона;
4. забрани решењем професионалном управнику који не испуњава услове прописане чланом 50, став (1) овог закона да обавља послове професионалног управника;
5. наложи решењем стамбеној заједници да пропише кућни ред уколико је за то овлашћена актом јединице локалне самоуправе;
6. наложи решењем власницима посебних делова да се придржавају прописаног кућног реда;
7. наложи решењем власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјаних добара;
8. поднесе пријаву органу јединице локалне самоуправе надлежном за стамбене послове уколико стамбена заједница није поднела пријаву за упис у регистар стамбених заједница у складу са овим законом.

Права и дужности грађевинског инспектора

Члан 109.

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

1. се зграда и њени делови користе у складу са својом наменом;
2. се коришћењем зграде доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност зграде и имовине, саобраћаја, околине и животне средине;
3. на изграђеној згради постоје недостаци који угрожавају безбедност његовог коришћења и околине;
4. је за зграду која је у употреби издата употребна дозвола;

5. се у стану у ком се обавља пословна делатност, та делатност обавља на начин којим се угрожава безбедност зграде и грађана, наноси штета згради и ометају други корисници у мирном коришћењу станова;
 6. пословни простор издаје у закуп као стан, или се на њему може засновати службеност становања;
 7. се гаража користи за становање или обављање пословне делатности која се не може обављати у таквом простору;
 8. се гаражно место не користи за паркирање возила.
- (2) Управник односно професионални управник стамбене заједнице је дужан да грађевинском инспектору омогући потпун и несметан увид у расположиву документацију као и у све просторије објекта уколико је то потребно.

Обезбеђење остваривања јавног интереса ради извођења радова хитних интервенција

Члан 110.

- (1) Грађевински инспектор може, све док постоји опасност и потреба извођења радова хитних интервенција, да наложи лицу које је дужно да их изврши да то учини, остављајући примерен рок за то.
- (2) Ако то лице не поступи у остављеном року, надлежни грађевински инспектор донеће решење да организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања изврши те радове.
- (3) Решењем се одређује и овлашћује организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања да може да изврши ове радове самостално или ангажујући одговарајуће лице, као и износ који се на име предујма обезбеђује овој организацији за извођења ових радова.
- (4) На основу решења инспекције, у року од 15 дана од дана достављања обрачуна радова, средства одређена као предујам преносе се на терет буџета јединице локалне самоуправе, организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса, а након извршених радова средства која одговарају утрошеним средствима. Ако су овој организацији пренета средства у већем износу од утрошених, она је дужна да изврши повраћај утрошених средстава у истом року.
- (5) Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса доставиће обрачун радова и стамбеној заједници која је требало да изврши ове радове са захтевом да јој накнади трошкове извршених радова у року од 60 дана од дана пријема обрачуна. Ако стамбена заједница то не учини у остављеном року, организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса поднеће тужбу ради остваривања регреса од стамбене заједнице.
- (6) По пријему досуђеног износа на име регреса на основу пресуде или на основу уплате стамбене заједнице, организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса преноси у корист буџета износ који је примила на име извршења радова. Износ који није могао да се наплати пада на терет буџетских средстава.

Овлашћења грађевинског инспектора

Члан 111.

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је овлашћен да:

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

2. нареди решењем забрану коришћења зграде, односно дела зграде уколико се он не користи у складу са својом наменом, до прибављања одговарајућег решења надлежног органа;
3. наложи хитно извођење радова и друге мере стамбеној заједници уколико би њихово неизвођење могло проузроковати сразмерно велику штету;
4. поднесе пријаве против одговорних лица;
5. обавести друге инспекције о предузимању мера из њихове надлежности
6. да предузмете и друге мере у складу са законом.

Члан 112.

Комунални односно грађевински инспектор дужан је да решења којима је управнику односно професионалном управнику наложено исправљање утврђених неправилности достави Привредној комори Србије најкасније у року од 8 дана од дана правоснажности решења.

Члан 113.

Кад надлежни инспектор, у вршењу инспекцијског надзора, утврди да је одговорно лице непознато, решење, односно закључак о дозволи извршења доставља се прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа, што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу, односно закључку о дозволи извршења.

Члан 114.

- (1) На решење републичког инспектора за комуналне делатности може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.
- (2) По жалби против решења републичког инспектора за комуналне делатности одлучује министарство надлежно са послове становања.
- (3) На решење комуналног инспектора јединице локалне самоуправе може се изјавити жалба општинском односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.
- (4) Жалба на решење републичког грађевинског инспектора може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења Влади РС, преко министарства надлежног за послове становања.
- (5) На решење јединице локалне самоуправе донето у поступку инспекцијског надзора, жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања.
- (6) Граду Београду поверава се решавање по жалби против првостепеног решења градске општине, донетог у поступку инспекцијског надзора, у складу са овим законом.

VII. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 115.

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

1. се након истека рока прописаног решењем инспектора не придржавају обавеза прописаних чланом 32. овог закона;
2. се и поред решења инспектора не придржава прописаног кућног реда;

3. се и поред решења инспектора не омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјаних добара;
4. у наложеном року не врати део зграде у претходно стање;
5. уколико настави коришћење зграде односно дела зграде након донетог решења;
6. не поступи по решењу грађевинског инспектора донетог у складу са овим законом.

Члан 116.

- (1) Новчаном казном од 10.000,00 до 30.000,00 динара казниће се за прекршај стамбена заједница ако:
 1. након истека рока прописаног решењем инспектора не изврши упис у регистар стамбених заједница;
 2. ако након истека рока прописаног решењем инспектора не пропише кућни ред;
 3. не поступи по решењу грађевинског инспектора донетог у складу са овим законом.
- (2) За прекршај из става (1) овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 3.000,00 до 15.000,00 динара.

Члан 117.

- (1) Новчаном казном од 50.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекршај организатор професионалног управљања, односно професионални управник ако:
 1. не поступи по налогу из решења инспектора;
 2. не обавља послове у складу са овим законом.
- (2) За прекршај из става (1) овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 10.000,00 до 50.000,00 динара.

Прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе

Члан 118.

- Новчаном казном од 50.000,00 до 100.000,00 динара казниће се за прекршај одговорно лице у јединици локалне самоуправе уколико:
1. не достави податке и обавештења републичком инспектору за комуналне делатности у датом року;
 2. не поступи по решењу републичког инспектора за комуналне делатности.

VIII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Рок за доношење подзаконских акта

Члан 119.

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

Регистри и евиденције

Члан 120.

- (1) Регистри и јединствена евиденција успоставиће се у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.
- (2) Скупштина или савет зграде формирана у складу са прописима који су важили до доношења овог закона, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни су да у року од шест месеци изврше регистрацију и изаберу органе стамбене заједнице у складу са одредбама овог закона.

Закуп на неодређено време стана у јавној својини

Члан 121.

На сва лица која су стекла право закупа стана на неодређено време на стану у јавној својини до доношења овог закона, примењују се одредбе члана 16. до 26. Закона о становању ("Сл. гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр., 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - др. закон и 99/2011).

Закуп на неодређено време стана у другим облицима својине

Члан 122.

- (3) Закупац стана на неодређено време у стану у својини грађана, задужбина и фондација (даљем тексту: закупцац на неодређено време), од дана ступања на снагу овог закона наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време.
- (4) За коришћење стана лице из става (1) овог члана власнику стана плаћа непрофитну закупнину коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе у складу са чланом 92. овог закона.

Програм пресељавање закупца на неодређено време у стану у другим облицима својине

Члан 123.

- (1) Најкасније годину дана од ступања на снагу овог закона, јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе станови које користе закупци члана 122. став (1) овог закона, дужна је да донесе програм за обезбеђивање станова у јавној својини за пресељавање закупца на неодређено време.
- (2) Тренутком пресељења у стан из става (1) овог члана, закупцац на неодређено време остварује право на откуп стана у складу са чланом 121. овог закона.

Одговарајући стан за пресељење

Члан 124.

- (1) Стан за пресељење из става (1) овог члана по структури треба да одговара стану из члана 87. став (3).
- (2) Највећа површина стан за пресељење из става (1) овог члана треба да износи 30m² за једночлано домаћинство, односно још по 15m² за сваког додатног члана.
- (3) Закупац који се пресељава може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству у складу са ставом (2) и (3) овог члана.

- (4) Закупацу који се пресељава могуће је понудити и већи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству, с тим што у случају откупа стана разлику у површини између тог стана и одговарајућег стана отплаћује по тржишним условима.

Рокови и првенство приликом пресељења

Члан 125.

- (1) Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна је да најкасније до 31. децембра 2026. године обезбеди стан за пресељење закупца на неодређено време на стану у својини грађана, када захтев за пресељење поднесе власник који је тај стан стекао као усељив пре 26. децембра 1958. године, односно наследници тог власника.
- (2) Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна је најкасније до 31. децембра 2021. године да обезбеди стан за пресељење носиоца станарског права, односно закупца стана на неодређено време на стану који се налази у задужбини, односно фондацији која је обновила рад у складу са законом.
- (3) Право првенства за обезбеђење стана за пресељење има закупци на неодређено време, старији од 60 година.
- (4) Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти закупца на неодређено време, имају чланови породичног домаћинства закупца, који су то својство стекли до 29. јула 1973. године.
- (5) Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти закупца на неодређено време стана који припада задужбини, односно фондацији која је обновила рад у складу са законом, имају чланови породичног домаћинства закупца који са закупцем станују у том стану и који су, у уговору о закупу, одређени као чланови породичног домаћинства.
- (6) Власници станова или закупци на неодређено време, имају право да поднесу захтев за обезбеђење стана за пресељење, 6 месеци рачунајући од дана ступања на снагу овог закона..

Средства за прибављање стана за пресељење

Члан 126.

- (1) Средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују се у износу од 50% у буџету Републике Србије, док је јединица локалне самоуправе, на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна да обезбеди 50% потребних средстава као и локацију за изградњу.
- (2) Јединица локалне самоуправе је дужна да неопредељене станове у власништву јединице локалне самоуправе приоритетно усмерава за решавање стамбених потреба заинтересованих лица за обезбеђење стана за пресељење.

Услов за одбијање захтева за пресељење

Члан 127.

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

Права на стану у задужбини која није обновила рад

Члан 128.

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

Новчана накнада за одговарајући стан

Члан 129.

- (1) Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење у року одређеном чланом 126. овог закона, у обавези је да закупцу на неодређено време исплати новчану надокнаду у вредности одговарајућег стана из члана 87. Став (3). овог закона.
- (2) Износ новчане надокнаде, која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана, утврђује Министарство финансија - Пореска управа, на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања. Износ новчане накнаде се исплаћује у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.
- (3) Јединица локалне самоуправе је обавезна да надокнаду из става 2. овог члана исплати у року од 30 дана од дана подношења захтева од стране овлашћеног лица.
- (4) Новчаном исплатом из става 1. овог члана престаје право закупа на стану у својини грађана или задужбине у складу са одредбама овог закона као и права на обезбеђење стана за пресељење.
- (5) Влада прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану надокнаду из става 1. овог члана.

Коришћење средстава из реализованог програма социјалног становања

Члан 130.

- (1) Финансијска средства од отплате средстава уложених у изградњу станова у Програму становања и интеграције избеглица (у даљем тексту: СИРП), реализованом у складу са међународним уговорима у периоду 2004.-2008. које су прихватиле Влада и надлежни органи седам градова и општина учесница овог програма (Панчево, Стара Пазова, Крагујевац, Краљево, Чачак, Ваљево и Ниш), опредељују се за формирање фондова за увођење стамбених додатака и унапређења делатности Стамбених агенција у тим градовима и општинама и унапређење делатности Коморе непрофитних стамбених организација.
- (2) Услови и начин коришћења средстава ће ближе бити утврђени посебним уговорима између министарства надлежног за становање, удружења „Асоцијација стамбених агенција“ и Стамбених агенција у градовима и општинама учесницама СИРП.

Престанак важења прописа

Члан 131.

- (1) Ступањем на снагу овог закона престају да важе:
 1. Закон о становању ("Сл. гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92 - испр., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - испр., 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - др. закон и 99/2011); сем одредби чл.16. до 26.,

2. Закон о одржавању стамбених зграда ("Сл. гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/2001 - одлука УСРС, 101/2005 - др. закон, 27/2011 - одлука УС и 88/2011),
3. Закон о социјалном становању ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009); и
4. Члан 19. став 2. Закона о основама својинскоправних односа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, "Сл. лист СРЈ", бр. 29/96 и "Сл. гласник РС", бр. 115/2005 - др. закон)

Ступање закона на снагу

Члан 132.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику РС“.