

# UREDBA

## O STANDARDIMA I NORMATIVIMA ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, GRAĐENJE I USLOVIMA ZA KORIŠĆENJE I ODRŽAVANJE STANOVA ZA SOCIJALNO STANOVANJE

("Sl. glasnik RS", br. 26/2013)

### I UVODNE ODREDBE

#### Predmet uređivanja

##### Član 1

Ovom uredbom se utvrđuju standardi i normativi za planiranje, projektovanje, građenje i druge vidove pribavljanja stanova i stambenih zgrada namenjenih socijalnom stanovanju i uslovi za korišćenje i održavanje stanova i stambenih zgrada namenjenih socijalnom stanovanju, način korišćenja zemljišta za izgradnju, način određivanja zakupnine, kao i postupak nabavke dobara, usluga i radova u izgradnji stambenih zgrada i stanova namenjenih socijalnom stanovanju.

Ovom uredbom nisu obuhvaćeni programi i projekti izgradnje jedinica za boravak za privremeno rešavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica, kao i alternativna stambena rešenja kojima se unapređuje postojeći stambeni prostor.

#### Pojmovi

##### Član 2

Pojedini pojmovi upotrebljeni u ovoj uredbi imaju sledeće značenje:

- 1) *vrednost stana* je vrednost nepokretnosti na dan 31. decembra prethodne godine, utvrđena u skladu sa Zakonom o porezima na imovinu;
- 2) *neprofitna stambena organizacija* je stambena agencija, koju osniva jedinica lokalne samouprave, stambena zadruga, osnovana i organizovana u skladu sa zakonom i drugi organizacioni oblici koji ispunjavaju sve uslove propisane Zakonom o socijalnom stanovanju (u daljem tekstu: Zakon);
- 3) *neto troškovna zakupnina* je troškovna zakupnina koja je obračunata na osnovu stvarnih troškova za pribavljanje stana umanjениh za subvencije date za smanjenje ovih troškova (objektne subvencije) i stvarnih troškova za korišćenje stana;
- 4) *objektna subvencija* je subvencija data za smanjenje troškova za pribavljanje stana;
- 5) *stambeni dodatak* (subjektna subvencija) je subvencija odobrena domaćinstvima za pokrivanje dela utvrđene zakupnine;

6) *stan*, u smislu ove uredbe, podrazumeva stan za socijalno stanovanje, izgrađen, odnosno pribavljen, u skladu sa Zakonom;

7) *standard*, u smislu ove uredbe, podrazumeva skup opštih pravila, smernica i kriterijuma za programe i projekte socijalnog stanovanja čijom primenom se ostvaruje optimalni nivo uslova socijalnog stanovanja;

8) *program socijalnog stanovanja* je skup aktivnosti i programskih mera kojim se ostvaruju ciljevi Nacionalne strategije socijalnog stanovanja i Akcioni plan, a u skladu sa odredbama čl. 6. i 7. Zakona;

9) *projekat socijalnog stanovanja* je skup aktivnosti kojima se sprovodi utvrđeni program socijalnog stanovanja;

10) *troškovna zakupnina* je zakupnina koja je obračunata na osnovu stvarnih troškova za pribavljanje i korišćenje stana.

## **Programi i projekti socijalnog stanovanja**

### **Član 3**

Programi i projekti socijalnog stanovanja u smislu ove uredbe odnose se na:

- 1) izgradnju, odnosno pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova za socijalno stanovanje za izdavanje u zakup na određeno vreme, bez mogućnosti otkupa ili kupovine, odnosno bez mogućnosti sticanja svojine putem kupovine;
- 2) upravljanje izgradnjom stanova za prodaju pod neprofitnim uslovima;
- 3) alternativna stambena rešenja kojima se obezbeđuje novi ili unapređuje postojeći stambeni prostor;
- 4) različiti programi vezani za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje koji se izdaju pod zakup.

Neprofitne stambene organizacije, koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom, realizuju projekte iz stava 1. ovog člana, što podrazumeva:

- 1) upravljanje izgradnjom, odnosno pribavljanjem, stanova za socijalno stanovanje za davanje u zakup;
- 2) upravljanje njihovim korišćenjem i održavanjem;
- 3) ugovaranje zakupa i odnos sa krajnjim korisnicima;
- 4) organizovanje naplate zakupnine;
- 5) upravljanje izgradnjom, odnosno pribavljanjem, stanova za socijalno stanovanje za neprofitnu prodaju;
- 6) ugovaranje neprofitne prodaje;
- 7) organizovanje naplate rata i anuiteta za prodane stanove;

8) namensko korišćenje prikupljenih finansijskih sredstava od zakupnina, rata i anuiteta za prodane stanove u skladu sa Zakonom, ovom uredbom i propisanim uslovima pojedinačnih programa.

#### **Član 4**

Programi i projekti socijalnog stanovanja se planiraju i sprovode u skladu sa poštovanjem osnovnih načela održivog razvoja, što u smislu ove uredbe podrazumeva usklađivanje aspekata ekonomske i socijalne održivosti i zaštite životne sredine.

#### **Član 5**

U programima i projektima socijalnog stanovanja primenjuju se i drugi propisi kojima se uređuje planiranje, projektovanje i izgradnja stambenih objekata ako ovom uredbom i dodatnim uslovima odobrenih projekata nije drugačije uređeno.

#### **Član 6**

U programima i projektima izgradnje objekata za socijalno stanovanje naročito se podstiču inovativna urbanistička i projektantska rešenja, koja su u skladu sa uslovima definisanim ovom uredbom.

Radi postizanja optimalnih prostorno urbanističkih i arhitektonskih rešenja u okviru programa raspisuju se urbanističko-arhitektonski konkursi, osim u slučajevima kada je za određenu lokaciju koja se predlaže za taj program, a koja zadovoljava ostale uslove programa, već izdato rešenje o izdavanju građevinske dozvole.

## **II USLOVI I KRITERIJUMI ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE, GRAĐENJE, KORIŠĆENJE I ODRŽAVANJE STANOVA ZA SOCIJALNO STANOVANJE**

### **Opšti uslovi za planiranje, projektovanje i građenje objekata za socijalno stanovanje**

#### **Član 7**

U zavisnosti od mogućnosti koje pruža lokacija i planom definisani urbanistički parametri, prilikom planiranja lokacije težiti formiranju otvorenih, slobodnih površina odnosno ambijentalnih celina sa posebnom pažnjom na formiranje zelenila.

Objekti namenjeni socijalnom stanovanju moraju imati naglašen stepen racionalnosti i ekonomičnosti koja se postiže kroz jednostavnost konstrukcije odnosno izbor ekonomičnog konstruktivnog sistema, instalacija i primenjenih građevinskih materijala, tipizaciju i standardizaciju građevinskih elemenata, proizvoda i opreme.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata za socijalno stanovanje mora se voditi računa o racionalnosti i ekonomičnosti njihovog budućeg korišćenja i održavanja, uz istovremeno poštovanje privatnosti korisnika socijalnog stanovanja i očuvanje vrednosti imovine.

Pri raspisivanju konkursa iz člana 6. stava 2. ove uredbe, u programskim uslovima za izbor odgovarajućeg urbanističko-arhitektonskog rešenja treba obuhvatiti i uslove za postizanje najoptimalnijeg rešenja sa stanovišta efikasne potrošnje zemljišta, energije, vode i drugih

resursa, te za podsticanje ponovne upotrebe materijala koji se ugrađuju, posmatrano sa stanovišta celokupnog životnog veka objekta za socijalno stanovanje.

## **Kriterijumi za određivanje lokacije za socijalno stanovanje**

### **Član 8**

Lokacija za izgradnju objekta namenjenog socijalnom stanovanju utvrđuje se urbanističkim planom kao zasebna zona, celina ili potcelina ili kao pojedinačna lokacija u zonama višeporodičnog stanovanja.

Ukoliko urbanističkim planom nije posebno utvrđena lokacija za izgradnju objekta namenjenog socijalnom stanovanju, utvrđuje se u skladu sa osnovnim načelima održivosti iz člana 4. ove uredbe uz primenu sledećih kriterijuma:

- 1) mogućnost pogodnog i ekonomičnog priključenja na postojeću infrastrukturnu mrežu ili postrojenja, a najmanje na: saobraćajnu, vodovodnu, kanalizacionu i elektromrežu, pri čemu se prednost daje lokacijama sa većim stepenom infrastrukturne opremljenosti;
- 2) blizina postojećih stambenih kompleksa i druge kompatibilne namene, uz izbegavanje prostorne segregacije, socijalnog stanovanja;
- 3) pogodno i bezbedno zemljište za izgradnju, sa stanovišta geomehaničkih svojstava terena, sigurnosti od poplava i podzemnih voda, kao i zadovoljenja neophodnih uslova zaštite životne sredine i odgovarajuće udaljenosti od izvora zagađenja i drugih negativnih uticaja iz neposrednog okruženja;
- 4) mogućnost kombinovanja objekata socijalnog stanovanja sa sadržajima komercijalnog karaktera i drugim vidovima stanovanja u slučajevima planiranja većih stambenih kompleksa;
- 5) dostupnost stanice javnog prevoza, kao i blizina postojećih terminala i linija gradskog saobraćaja većeg kapaciteta;
- 6) dostupnost objekata društvenog standarda (osnovne škole, dečije ustanove, zdravstvene ustanove i centri snabdevanja);
- 7) blizina javnih zelenih površina.

## **III TEHNIČKI USLOVI ZA STAMBENE OBJEKTE I STANOVE NAMENJENE SOCIJALNOM STANOVANJU**

### **Opremljenost zemljišta za izgradnju objekata za socijalno stanovanje**

#### **Član 9**

Građevinska parcela za izgradnju socijalnih stanova mora biti opremljena priključcima na putnu, vodovodnu, kanalizacionu i elektroenergetsku mrežu, kao i fiksnu telefoniju.

### **Saobraćajne i pešačke površine**

#### **Član 10**

Građevinska parcela, odnosno stambeni objekat mora imati direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini.

Javne saobraćajne pešačke i saobraćajne površine (trotoari, pešačke staze i pešački prelazi, rampe, prilazi objektu) u okviru stambenog kompleksa moraju biti prilagođene zahtevima lica sa invaliditetom i drugih osoba sa smanjenom pokretljivošću, odnosno dimenzionisane tako da zadovoljavaju važeće propise koji uređuju standarde pristupačnosti.

## **Parking mesta**

### **Član 11**

Prilikom planiranja lokacije namenjene za socijalno stanovanje, potrebno je obezbediti parkiranje za minimum 0.7 parking mesta po stanu unutar pripadajuće građevinske parcele.

Broj parking mesta namenjenih korišćenju osoba sa invaliditetom, mora biti proporcionalan broju stambenih jedinica namenjenim tim osobama, a ne manji od 10% od ukupnog broja parking mesta. Ova parking mesta moraju biti pozicionirana što bliže ulazu i minimalne širine 350 cm.

## **Prateći sadržaji komercijalnog karaktera**

### **Član 12**

U prizemlju stambenih objekata, osim prostora namenjenih stanovanju, mogu se planirati komercijalni sadržaji u funkciji stanovanja, ukoliko su već zadovoljeni uslovi iz člana 21. ove uredbe, odnosno, uslovi za smeštaj neophodnih zajedničkih prostora u funkciji stanovanja iz člana 14. ove uredbe.

## **Ulaz u zgradu**

### **Član 13**

Ulaz u zgradu mora biti projektovan i građen tako da je omogućena nesmetana komunikacija stanara, odnosno zadovoljeni standardi pristupačnosti.

Ulaz u zgradu mora biti jasno obeležen kućnim brojem.

Kota poda prizemlja sa stanovima mora biti iznad kote terena kod ulaza u zgradu, najmanje visine jednog stepenika ne nižeg od 15 cm, a najviše 120 cm.

Nesmetan prilaz osobama sa invaliditetom sa kote prilaza zgradi do kote prizemlja sa stanovima, odnosno najniže glavne stanice lifta mora biti obezbeđen putem rampe maksimalnog nagiba 1:12, a u svemu prema važećim propisima.

Ulaz u zgradu mora imati vetrobran minimalnih dimenzija širine 180 cm, dubine 210 cm i visine 240 cm.

Minimalna širina ulaznih vrata u zgradu je 120 cm.

## **Zajednički prostori u stambenoj zgradi**

### **Član 14**

Obavezni zajednički prostori u stambenim zgradama su: vertikalne komunikacije, horizontalne komunikacije, toplotne podstanice (kod sistema daljinskog grejanja), kotlarnice (kod sopstvenog sistema grejanja), prostor za odlaganje alata i sredstava za održavanje zgrade, prostor za vodomer, prostor za glavni razvodni ormar i prostor za poštanske sandučice u ulaznom delu objekta.

Ukoliko postoji potreba, neophodno je predvideti i prostor za povećanje pritiska vode (pumpe).

Prostor za odlaganje alata i sredstva za održavanje zgrade je minimalne površine 2.0m<sup>2</sup>, i najmanje širine 120 cm, sa predviđenim izvodom vode i slivnikom u podu.

U novoprojektovanim zgradama namenjenim socijalnom stanovanju, kada je moguće, a obavezno onim sa preko deset stambenih jedinica, pored obaveznih zajedničkih prostora treba predvideti i prostor za sastanke, održavanje skupštine stanara i zajednička okupljanja, veličine minimalno 15 m<sup>2</sup>.

Komunikacijski i drugi zajednički prostor u objektu treba projektovati maksimalno racionalno i ekonomično.

## **Prostorni uslovi zajedničkih komunikacija u stambenoj zgradi**

### **Član 15**

Najmanja svetla širina stepenišnih krakova i podesta je 120 cm.

Najmanja svetla širina hodnika iznosi 140 cm, dok najmanja svetla visina hodnika iznosi 240 cm.

Najmanja svetla širina prostora ispred ulaza u druge prostorije, stanove ili lift iznosi 150 cm.

Najmanja svetla visina između dva stepenišna kraka je 220 cm.

Rastojanje od vertikalne komunikacije do najudaljenijeg stana je maksimalno 30 m.

U svakoj zgradi sa liftom treba obezbediti prostor za pogonske uređaje i upravljanje kao i pristup njima. Stanice lifta moraju biti na nivoima sa kojih se ulazi u stan.

Za objekte sa pet i više etaža, računajući nadzemne i podzemne u funkciji stanovanja, obavezna je ugradnja najmanje jednog putničkog lifta u skladu sa potrebnim kapacitetima, minimalnih dimenzija kabine 110x140 cm, radi mogućnosti smeštaja invalidskih kolica opreme, nameštaja i dr.

Kada su podzemne etaže u funkciji stanovanja (npr. za garaže, stanarske ostave i sl.) stanica lifta se postavlja na nivo te etaže.

Svetla širina kabine lifta je minimalno 80 cm.

## **Ostali zajednički prostori u funkciji stambenih zgrada**

### **Član 16**

U okviru objekta ili na građevinskoj parceli treba planirati prostor za ostavljanje bicikla, tako da se za svakog člana domaćinstva predvidi 0.4 mesta.

Ukoliko se parkiranje vozila predviđa u objektu, svetla visina garaža u ovom slučaju ne sme biti manja od 220 cm. U slučaju dimenzionisanja broja garažnih mesta unutar objekta, važe ista pravila kao za parkiranje motornih vozila.

## **Sigurnost upotrebe zajedničkih prostora zgrade i opreme u zgradama**

### **Član 17**

Stepeništa, balkoni, lođe, terase i slično, na visini većoj od 45 cm od terena, moraju biti osigurani ogradom visine najmanje 110 cm. Otvori u ogradi moraju onemogućiti penjanje dece i prolaz predmeta prečnika većeg od 12 cm.

Rukohvate na rampama i stepeništima, sisteme za orijentaciju, treba projektovati u skladu sa pravilima pristupačnosti.

## **Površinski normativi za stanove**

### **Član 18**

U programima i projektima socijalnog stanovanja, kod izgradnje novih stanova, primenjuju se površinski normativi dati u sledećoj tabeli:

Veličina domaćinstva	Površina po domaćinstvu	Površina po članu
1-člano	22 - 30 m <sup>2</sup>	22 - 30 m <sup>2</sup>
2-člano	30 - 42 m <sup>2</sup>	15 - 21 m <sup>2</sup>
3-člano	40 - 55 m <sup>2</sup>	13,3 - 18,3 m <sup>2</sup>
4-člano	50 - 65 m <sup>2</sup>	12,5 - 16,2 m <sup>2</sup>
5-člano	62 - 75 m <sup>2</sup>	12,4 - 15 m <sup>2</sup>
6-člano	75 - 85 m <sup>2</sup>	12,5 - 14,2 m <sup>2</sup>

Za svako uvećanje broja članova, preko šestočlanog domaćinstva, površine iz tabele ovog člana se uvećavaju za 6 m<sup>2</sup>.

U programima socijalnog stanovanja može se dodeliti i stan manje površine od minimalne date u tabeli, ali ne manji od 10 m<sup>2</sup> po članu domaćinstva, odnosno, ne manji od 20 m<sup>2</sup> u slučaju jednočlanog domaćinstva.

U programima socijalnog stanovanja, a uz saglasnost korisnika, može se dodeliti i stan veće površine od maksimalne date u tabeli za višečlano domaćinstvo, ali ne više od 10 m<sup>2</sup>.

## **Minimalni prostorni uslovi u stanu**

### **Član 19**

Stan mora imati najmanje: ulazni prostor, sobu, prostor za pripremanje hrane, prostor za održavanje lične higijene.

U slučaju garsonjere, soba podrazumeva dnevni boravak sa prostorom za spavanje i pripremu hrane, a u slučaju jednosobnih stanova, soba u smislu dnevnog boravka namenjena je i prostoru za ručavanje, s tim da je prostor za pripremu hrane odvojen.

Minimalna površina sobe za jednu osobu u stanu većem od jednoiposobnog je 7 m<sup>2</sup>, a minimalna širina 210 cm.

Soba, osim sobe iz stava 3. ovog člana i dnevnog boravka, u višesobnim stanovima, jeste soba minimalne površine 9 m<sup>2</sup> i minimalne širine 240 cm.

Spavaće sobe ne smeju da budu prolazne.

Minimalna površina dnevnog boravka za sve tipove stanova je 15 m<sup>2</sup>, osim u slučaju garsonjera i stanova koji u sklopu dnevnog boravka imaju prostor za ručavanje, gde je minimalna površina 20 m<sup>2</sup>.

Minimalna širina dnevnog boravka je 330 cm.

U cilju što racionalnijeg korišćenja stambenog prostora, pozicioniranje otvora u stanu (ulazna vrata, sobna vrata, prozori), izvršiti tako da se omogući racionalno i funkcionalno postavljanje svog neophodnog pokretnog nameštaja, kao i plakara, garderobera i drugih plakarskih ostava.

U stanovima većim od jednosobnih obavezno je odvajanje dnevnih i noćnih zona predprostorom.

## **Član 20**

Minimalna širina ulaznog prostora u stanovima iznosi 120 cm, a sekundarnih komunikacija 90 cm.

Dimenzije kupatila se određuju tako da iste omogućavaju smeštanje sledeće opreme: umivaonika, tuš kabine minimalnih dimenzija 80x80 cm, ili kade minimalne dužine 140 cm, WC šolje. Za osobe sa invaliditetom, dozvoljene su tuš kabine koje su u ravni poda. Minimalna površina kupatila je 3.30 m<sup>2</sup>.

Ukoliko se u kupatilu planira i prostor za smeštaj veš mašine, minimalna površina kupatila je 3.50 m<sup>2</sup>.

Kuhinja je dimenzionisana tako da minimalno može da stane šporet 60x60 cm, frižider 60x60 cm, sudopera 60x60 cm i radna površina 60x60 cm, s tim da se u kuhinjama većim od zadanog minimuma, odnosno ukoliko se u stanu ne predviđa kuhinjska ostava kao zasebna prostorija, obezbedi prostor za ugradnju plakarske ostave.

Ukoliko se u stanu ne predviđa kuhinjska ostava, treba predvideti kuhinjsku plakarsku ostavu.

Površina kuhinjskih ostava ne treba da pređe 1.6 m<sup>2</sup>.

U slučaju da u kupatilu nije predviđen prostor za veš mašinu, potrebno je predvideti prostor u kuhinji.

U stanovima većim od dvoiposobnog obavezno projektovati i toalet sa wc šoljom i lavaboom.



Svetla visina stana je minimalno 260 cm.

Stanovi manjih površina moraju da imaju najmanje francuski balkon, dok stanovi preko 40 m<sup>2</sup> moraju da imaju minimalno jedan balkon, lođu ili terasu, minimalne površine 2.0 m<sup>2</sup> i minimalne dubine 1.0 m.

Sve površine u stanu obračunavaju se prema SRPS-u U.C2.100 iz 2002. godine.

### **Član 21**

Stanovi namenjeni osobama sa invaliditetom, po pravilu se smeštaju u prizemlje objekta, a projektuju se u svemu prema odredbama propisa koji uređuju standarde pristupačnosti.

### **Instalacije u stambenoj zgradi**

#### **Član 22**

Sanitarne čvorove i druge instalacione vodove treba projektovati što racionalnije, grupisanjem i postizanjem najmanjih mogućih dužina.

Svaka stambena jedinica mora da ima minimum jedan dimnjak ili priključak na dimnjak, sistem veštačke ventilacije ukoliko ista nije obezbeđena prirodnim putem, sistem grejanja tople vode ukoliko objekat nije priključen na gradski toplovod.

Svaka stambena jedinica mora da ima minimalno jednu trofaznu utičnicu i priključak na telefonsku mrežu, zajedničku antenu ili kablovsku mrežu u dnevnom boravku.

U slučaju kada se predviđa klima uređaj, potrebno je locirati električni priključak i odrediti položaj uređaja tako da bude postavljen na manje vidnom mestu, odnosno da ne narušava izgled objekta. Obavezno je predvideti zasebno odvođenje vode iz klima uređaja i zabranjeno je priključivanje na postojeće oluke.

### **Završna obrada i oprema stana**

#### **Član 23**

U završnoj obradi u stambenim zgradama namenjenim socijalnom stanovanju treba upotrebljavati materijale koji se lako održavaju, koji su bezbedni i izbalansiranog odnosa cene i kvaliteta, odnosno najmanje kvaliteta II klase.

Oprema koja se ugrađuje (sanitarna i druga) treba da bude najmanjeg kvaliteta II klase.

Svi materijali primenjeni u izgradnji i opremanju moraju imati odgovarajuće domaće sertifikate koji definišu kvalitet i neškodljivost po ljudsko zdravlje.

### **Protivpožarna zaštita**

#### **Član 24**

Obavezno je pridržavati se važećih protivpožarnih propisa, kako na nivou planiranja lokacije tako i nivou projektovanja i izgradnje objekata.

Stalna kontrola pridržavanja navedenih propisa neophodna je u toku građenja i eksploatacije objekta.

## **Toplotna zaštita zgrade**

### **Član 25**

Pored opšte važećih standarda koji se odnose na toplotnu zaštitu, prilikom planiranja i projektovanja objekta namenjenog za socijalno stanovanje, obavezno je pridržavati se donetih propisa iz oblasti energetske efikasnosti zgrada.

## **IV USLOVI ZA KORIŠĆENJE I ODRŽAVANJE STANOVA**

### **Korišćenje stanova**

#### **Član 26**

Stanovi za socijalno stanovanje se koriste po osnovu zakupa na određeno vreme - period od tri godine, u skladu sa njihovom namenom bez mogućnosti otkupa ili kupovine, odnosno bez mogućnosti sticanja svojine putem kupovine, kao i po osnovu sticanja prava svojine u skladu sa Zakonom, a prema uslovima koji su utvrđeni u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja, odnosno u skladu sa odredbama zakona o potvrđivanju međunarodnih ugovora kojima se uređuje izgradnja stanova za socijalno stanovanje u Republici Srbiji.

Ako se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene zgrade, ili koristi stan bez zaključenog ugovora o zakupu, ili kome je poništen pravni osnov po kome je zaključen ugovor o zakupu (prestanak ugovora o zakupu, otkaz ugovora o zakupu i drugo), zakupodavac može kod opštinskog organa nadležnog za stambene poslove da zahteva njegovo iseljenje, po postupku i načinu propisanim zakonom kojim se uređuje stanovanje.

### **Upravljanje i održavanje stanova koji se izdaju u zakup**

#### **Član 27**

Upravljanjem i održavanjem stanova koji se izdaju u zakup, u smislu ove uredbe, smatra se:

- 1) odlučivanje o korišćenju i održavanju stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;
- 2) donošenje odluke o kućnom redu koje se trebaju pridržavati svi korisnici stanova (u daljem tekstu: Zakupci);
- 3) obezbeđivanje i korišćenje finansijskih sredstava za održavanje stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;
- 4) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, kao i podataka o Zakupcima koji su bitni za korišćenje i efikasno održavanje, i koji će biti ažurirani i arhivirani na način na koji se omogućava uvid u opravdanost i način korišćenja stanova;
- 5) obračun i naplata zakupnine;
- 6) izrada procedura za provođenje održavanja i izbora ovlašćenog predstavnika Zakupaca na nivou ulaza ili zgrade;

7) imenovanje upravnika zgrade;

8) druga pitanja značajna za korišćenje i održavanje stanova.

Za realizaciju aktivnosti iz stava 1. ovog člana zadužena je neprofitna stambena organizacija (u daljem tekstu: Zakupodavac).

Zakupodavac, u vršenju funkcije upravljanja korišćenjem i održavanjem stambenih zgrada obavlja i sledeće zadatke:

1) donosi godišnji program investicionog održavanja;

2) zaključuje ugovore sa trećim licima koja se angažuju u svrhu održavanja stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;

3) organizuje naplatu zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu;

4) vodi odgovarajuće poslovne knjige koje se odnose na vrednost stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;

5) vrši kontrolu i preduzima potrebne mere za realizaciju ugovornih obaveza iz ugovora o zakupu.

## **Obezbeđenje sredstava**

### **Član 28**

Neprofitna stambena organizacija - stambena agencija na teritoriji jedinice lokalne samouprave obezbeđuje sredstva za realizaciju aktivnosti iz člana 26. stav 1. ove uredbe, kao i za održavanje stanova i zajedničkih delova zgrade, iz prikupljene zakupnine, donacija i drugih finansijskih sredstava obezbeđenih za te namene u skladu sa Zakonom.

## **Zadaci u upravljanju**

### **Član 29**

Neprofitna stambena organizacija u vršenju funkcije upravljanja stambenim zgradama, stanovima i zajedničkim delovima, obavlja sledeće zadatke:

1) donosi godišnji program investicionog održavanja;

2) zaključuje ugovore sa trećim licima koja se angažuju u svrhu održavanja stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;

3) organizuje naplatu zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu;

4) vodi odgovarajuće poslovne knjige koje se odnose na vrednost stambenih zgrada, stanova i zajedničkih delova;

5) vrši kontrolu i preduzima potrebne mere za realizaciju ugovornih obaveza iz ugovora o zakupu.

## **Zakup stana**

### **Član 30**

O zakupu stana zaključuje se ugovor o zakupu stana na određeno vreme između neprofitne stambene organizacije - stambene agencije na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se stan nalazi i lica koje je steklo pravo na zakup stana.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pismenoj formi i sadrži naročito: ugovorne strane, vreme i mesto zaključenja ugovora, podatke o stanu koji je predmet zakupa, vreme trajanja zakupa, prava i obaveze ugovornih strana u korišćenju i održavanju stana, visinu zakupnine, način i rokove plaćanja zakupnine, uslove i rokove za otkaz ugovora i lica koja će koristiti stan.

Zakup počinje da teče od dana primopredaje stana, o čemu su Zakupodavac i Zakupac dužni da sačine zapisnik o primopredaji stana, koji treba da sadrži podatke o stanu, uređajima i opremi koji se izdaju u zakup i opis stanja u kome se nalaze u trenutku primopredaje.

## **Prestanak ugovora o zakupu**

### **Član 31**

Ugovor o zakupu stana prestaje:

- 1) istekom vremena na koje je zaključen;
- 2) sporazumnim raskidom;
- 3) otkazom.

U slučaju smrti Zakupca, članovi porodičnog domaćinstva koji su sa Zakupcem stanovali u istom stanu nastavljaju sa korišćenjem tog stana, s tim što ugovor o zakupu zaključuje lice koji oni sporazumno odrede.

Ako lice iz stava 2. ovog člana ne zaključi ugovor o zakupu u roku od 60 dana od dana smrti Zakupca, Ugovor o zakupu prestaje.

## **Otkaz Ugovora o zakupu**

### **Član 32**

Zakupodavac može dati otkaz ugovora o zakupu stana:

- 1) ako je Zakupac u postupku ostvarivanja prava na stan dao netačne podatke;
- 2) ako Zakupac bez saglasnosti Zakupodavca koristi stan za obavljanje poslovne delatnosti, izdaje stan u podzakup ili dozvoli korišćenje stana licima koja nisu predviđena Ugovorom, u roku dužem od 60 dana;
- 3) ako Zakupac ne plati zakupninu za najmanje tri meseca uzastopno ili četiri meseca u toku godine;

- 4) ukoliko Zakupac ne plaća sve dažbine u vezi korišćenja stana (struja, voda, grejanje i drugo) u periodu dužem od šezdeset dana predviđenog računom za plaćanje dažbina;
- 5) ako Zakupac, osobe koje sa njim stanuju ili lica kojima dozvoli ulazak u stan izazovu veću štetu u stanu ili zajedničkim delovima zgrade;
- 6) ako Zakupac, osobe koje sa njim stanuju ili lica kojima dozvoli ulazak u stan načinom korišćenja stana grubo krše osnovna pravila susedskog suživota utvrđena kućnim redom, ili načinom korišćenja ometaju druge stanovnike u njihovom mirnom korišćenju stana;
- 7) ukoliko prestane da koristi stan u periodu dužem od tri meseca;
- 8) ako Zakupac ili neko od članova porodičnog domaćinstva stekne u svojinu stan ili kuću;
- 9) ako Zakupac vrši ili izvrši u stanu i ugrađenoj opremi prepravke, bez prethodno pribavljene saglasnosti Zakupodavca;
- 10) ukoliko Zakupac ne dozvoli ulazak u stan u nekom od slučajeva predviđenim članom 40. ove uredbe;
- 11) ukoliko Zakupac, bez opravdanih razloga, ne preuzme stan i ne otpočne sa njegovim korišćenjem u roku dužem od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

Zakupodavac ne može raskinuti ugovor o zakupu ukoliko prethodno nije pismeno opomenuo Zakupca o kršenju ugovora o zakupu.

Opomena mora da sadrži: vid kršenja ugovora o zakupu, kao i način otklanjanja razloga za raskid i rok za otklanjanje, koji ne može biti kraći od 10 dana.

Zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu i bez pismene opomene, ukoliko je to ponovljeno kršenje ugovora o zakupu, a od prethodne opomene nije proteklo više od godinu dana.

## **Objektivne okolnosti**

### **Član 33**

Zakupodavac ne može raskinuti ugovor o zakupu stana, iako Zakupac nije isplatio zakupninu i dažbine za korišćenje stana, ukoliko se Zakupac ili članovi porodičnog domaćinstva koji sa njim koriste stan nađu u izuzetnim okolnostima koje se nisu mogle predvideti i na koje nisu mogli uticati (smrt u porodici, teža bolest, krupnija povreda, gubitak posla i drugo). U takvim prilikama, Zakupac je dužan da u roku ne dužem od 30 dana, pismeno obavesti Zakupodavca o nastanku nepredviđenih okolnosti i da podnese zahtev za utvrđivanje stambenog dodatka ukoliko ispunjava uslove, ili da zatraži sporazum o reprogramu duga.

Ukoliko Zakupodavac proceni da objektivne okolnosti ukazuju na dugotrajnu nemogućnost plaćanja zakupa i ostalih dažbina u vezi korišćenja stana, Zakupca može preseliti u drugi stan namenjen za privremeno rešavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica.

## **Produžetak ugovora o zakupu**

### **Član 34**

Zakup se može produžiti ukoliko postoji saglasnost volje obe ugovorne strane i ukoliko su ispunjeni posebni uslovi za produžetak ugovora.

Zakupac zainteresovan za produžetak ugovora o zakupu dužan je da, u roku od 120 dana pre isteka tog ugovora, Zakupodavcu dostavi pismeni zahtev za produžetak ugovora o zakupu, uz sledeću dokumentaciju:

- 1) potvrdu o primanjima članova domaćinstva;
- 2) potvrdu Poreske uprave o imovini svih članova domaćinstva;
- 3) izjavu punoletnih članova porodičnog domaćinstva da ne poseduju stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije;
- 4) overene fotokopije ličnih dokumenata svih članova domaćinstva (legitimaciju izbeglih lica, lične karte, izvode iz matičnih knjiga rođenih za maloletna lica).

Zakupodavac neće produžiti ugovor o zakupu sa Zakupcem:

- 1) ako je on ili član njegovog porodičnog domaćinstva u međuvremenu postao vlasnik stana ili porodične kuće na teritoriji Republike Srbije;
- 2) ako primanja porodičnog domaćinstva odstupaju za više od  $\pm 15\%$  od opsega primanja iz uslova za sticanje prava korišćenja po ugovoru o zakupu, a Zakupac nije ostvario pravo na subvencionisanje zakupnine;
- 3) ukoliko mu se broj članova porodičnog domaćinstva uvećao usled nekog drugog razloga, koji nije rođenje deteta ili sklapanje braka.

## **Obaveze Zakupca**

### **Član 35**

Zakupac se obavezuje da pri korišćenju stana i zajedničkih delova zgrade, uređaja, instalacije i opreme u zgradi, postupa sa pažnjom dobrog domaćina i da vrši tekuće održavanje stana svojim sredstvima.

Zakupac je obavezan da organizuje i snosi troškove opravki u stanu, delu stana ili na drugim delovima zgrade ili uređajima, instalacijama i opremi koje prouzrokuje namerno ili nepažnjom, ili ih prouzrokuju članovi njegovog porodičnog domaćinstva ili osobe koje su u stanu i zgradi uz njegov pristanak.

## **Obaveze zakupca kod tekućeg održavanja stana**

### **Član 36**

Zakupac je dužan da organizuje i snosi troškove tekućeg održavanja stana i to:

- 1) popravke ili zamenu delova električnih instalacija u stanu (prekidača, sijalica i dr.);
- 2) deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju prostorija u stanu;

- 3) redovne preglede i servisiranje instalacija vodovoda i kanalizacije od priključka na zajedničku vodovodnu i kanalizacionu vertikalnu zgrade do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl.) u stanu;
- 4) odgušivanje kanalizacione mreže koja pripada samo stanu zakupca, odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u stanu;
- 5) čišćenje snega i leda sa prozora, balkona, lođa i terasa svog stana;
- 6) popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje prostorija u stanu;
- 7) krečenje prostorija u stanu;
- 8) održavanje higijene u stanu (čišćenje i pranje prostorija, zastakljenih površina i dr.);
- 9) druge radove kojima se obezbeđuje tekuće održavanje stana na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

### **Obaveze Zakupodavca kod tekućeg održavanja zgrade**

#### **Član 37**

Zakupodavac je dužan da organizuje i snosi troškove tekućeg održavanja zgrade i to:

- 1) popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.;
- 2) deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija u zgradi;
- 3) redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (podstanica, mreže sa grejnim telima, ventile i dr.), instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za ventilaciju zgrade;
- 4) čišćenje oluka i olučnih cevi zgrade;
- 5) popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
- 6) krečenje zajedničkih prostorija u zgradi;
- 7) održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);
- 8) druge radove kojima se obezbeđuje tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

O potrebi popravke zgrade Zakupac je dužan da obavesti Zakupodavca preko upravnika zgrade.

### **Investiciono održavanje stana i zgrade**

## Član 38

Zakupodavac snosi troškove investicionog održavanja stana i zgrade i to:

- 1) krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih delova zgrade;
- 2) krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova, zajedničkih lođa i terasa i dr.);
- 3) oluka, olučnih cevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
- 4) horizontalne i vertikalne hidroizolacije;
- 5) vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl.) u zgradi;
- 6) ventilacionih cevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade;
- 7) elektroinstalacije zgrade do strujomernog ormara;
- 8) instalacija centralnog grejanja, grejnih tela u zgradi, delova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade sa punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže, kao i popravka ili zamena instalacija za gas;
- 9) pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim delovima (prostorija sa instalacijama i uređajima);
- 10) hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, sa pripadajućim delovima i instalacijama;
- 11) dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođama i drugim zajedničkim delovima zgrade;
- 12) kanala za smeće u zgradi;
- 13) dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim delovima zgrade i stanu;
- 14) dotrajalih drvenih i metalnih delova na prozorima i vratima stana i zajedničkih prostorija zgrade;
- 15) oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih delova zgrade sa prioriteto zašтите fasade od prodora vode i vlage;
- 16) instalacije i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
- 17) gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih delova u zgradi;
- 18) hidranata, hidrantskih creva i drugih hidrantskih delova u zgradi;



- 19) protivpožarnog stepeništa zgrade i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 20) dotrajalih sanitarnih uređaja stana i zgrade;
- 21) uređaja za nužno osvetljenje.

## **Hitne intervencije**

### **Član 39**

Zakupodavac organizuje radove i snosi troškove hitnih intervencija.

Pod hitnim intervencijama smatraju se radovi na održavanju stambene zgrade kojima se otklanja neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili za okolinu i izvode se bez odlaganja.

Radovi hitnih intervencija obuhvataju:

- 1) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 2) popravke ili zamene delova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjanja odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina;
- 3) kidanje ili popravke oštećenih delova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 4) popravke ili zamene vodovodnih i kanalizacionih cevi u zgradi ili stanu kada dođe do prskanja njenih delova;
- 5) popravku ili zamenu hidrofora i njegovih delova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode;
- 6) odgušivanje zajedničke kanalizacione mreže u zgradi ili stanu, odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcije prostorija u zgradi ili stanu;
- 7) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi;
- 8) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od strujomernog ormara do razvodne table u stanu odnosno sijaličnog mesta u zajedničkim prostorijama;
- 9) utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja zajedničkih uređaja u zgradi i instalacija u zgradi i stanu;
- 10) popravke ili zamenu cevne mreže, grejnih tela i delova toplovodnih odnosno plinskih postrojenja zgrade, zbog prskanja delova mreže, grejnih tela i toplovodnog odnosno plinskog sistema;
- 11) otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara.

Zakupac je obavezan da odmah po saznanju ovakvih okolnosti, obavesti Zakupodavca preko upravnika zgrade o potrebi preduzimanja radova koji se izvode kao hitne intervencije.

### **Dozvola ulaska Zakupodavca u stan**

## **Član 40**

Zakupac se obavezuje da će zaposlenima koje ovlasti Zakupodavac dozvoliti ulazak radi utvrđivanja potrebe i izvođenja neophodnih radova na održavanju stanova, zajedničkih delova i uređaja, instalacije i opreme u zgradi.

Zakupodavac ima pravo da najmanje jednom mesečno, a po potrebi i češće, obiđe stan, proveriti da li se stan koristi u skladu sa ugovorom o zakupu i proveriti da li je Zakupac platio račune za komunalne usluge.

## **Prepravke i rekonstrukcije stana**

### **Član 41**

Zakupac nije ovlašćen da u stanu vrši bilo kakve prepravke i rekonstrukcije bez pismene saglasnosti Zakupodavca.

## **V NAČIN ODREĐIVANJA ZAKUPNINE**

### **Stambena zakupnina**

#### **Član 42**

Za korišćenje zakupljenog stana Zakupac plaća Zakupodavcu stana zakupninu, pod uslovima i na način određen ugovorom o zakupu, a u skladu sa odredbama ove uredbe.

Zakupnina se određuje na osnovu obračuna svih stvarnih troškova pribavljanja i korišćenja stana, u skladu sa članom 43. ove uredbe.

### **Troškovna zakupnina**

#### **Član 43**

Troškovna (neprofitna) zakupnina pokriva troškove održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškove osiguranja, troškove vođenja poslova upravljanja, amortizaciju za životni vek od 67 godina, troškove finansiranja sredstava uloženi u stan i pripadajuće zajedničke delove, kao i zemljište na kome je izgrađen stambeni objekat.

Vrednost stana je tržišna vrednost nepokretnosti na dan 31. decembar godine koja prethodi godini obračuna zakupnine, utvrđena u skladu sa zakonom i drugim propisima koji uređuje porezu na imovinu za lica koja ne vode poslovne knjige.

Troškovna (neprofitna) zakupnina se sastoji iz sledećih elemenata:

1) troškova održavanja, što su troškovi investicionog i tekućeg održavanja zajedničkih delova zgrade i troškovi investicionog održavanja stana i mogu iznositi najviše 1,20% od vrednosti stana na godišnjem nivou za neamortizovane stanove, odnosno 2,00% od vrednosti stana na godišnjem nivou za amortizovane stanove, uz obavezu izdvajanja neutrošenih sredstava za ovu namenu u posebni rezervni fond koji mora da ima svaka neprofitna stambena organizacija - stambena agencija na teritoriji jedinice lokalne samouprave za finansiranje većih investicionih ulaganja;

2) troškova osiguranja, što su troškovi osiguranja od uobičajenih rizika požara i izlivanja vode i mogu iznositi najviše 0,05% od vrednosti stana na godišnjem nivou;

3) troškova upravljanja, što su troškovi upravljanja zgradama, stanovima i zakupcima, uključujući i troškove pokrivanja rizika naplate zakupnine i mogu iznositi najviše 0,50% od vrednosti stana na godišnjem nivou;

4) amortizacije, koja se za neamortizovane stanove izračunava po stopi od 1,50% na godišnjem nivou, dok se za stanove starije od 67 godina ne računa;

5) troškovi finansiranja su anuiteti za utrošena kreditna ili sopstvena finansijska sredstva i obračunavaju se kao proizvod glavnice utrošenih sredstava za pribavljanje stana i godišnje kamatne stope. Troškovi finansiranja neprofitnog stana mogu iznositi najviše 2,00% od vrednosti stana na godišnjem nivou.

Zbir najviših stopa pojedinih elemenata zakupnine, izražena kao procenat od vrednosti stana na godišnjem nivou, je gornja granica godišnje stope troškovne - neprofitne zakupnine.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave može svojom odlukom odrediti i niže stope pojedinih elemenata zakupnine.

Neprofitna stambena organizacija - stambena agencija, finansijska sredstva, od zakupnina i drugih realizovanih programa i projekata u skladu sa Zakonom, vode na posebnom namenskom računu i koriste za namene u skladu sa Zakonom, odredbama ove uredbe i posebnim uslovima realizovanih programa.

Kontrola namenskog korišćenja sredstava iz stava 6. ovog člana vrši se u skladu sa Zakonom.

## **Troškovna - neprofitna zakupnina namenskih stanova**

### **Član 44**

Elementi obračuna troškovne - neprofitne zakupnine stanova građenih nepovratnim (donatorskim), ili povratnim finansijskim sredstvima koja su delimično subvencionisana, namenjenih određenim kategorijama stanovništva, mogu odstupati od elemenata iz člana 43. ove uredbe u skladu sa uslovima programa i projekata u okviru kojih su stanovi izgrađeni, a najviše do nivoa date donacije, odnosno subvencije.

Visinu zakupnine iz stava 1. ovog člana utvrđuje svojom odlukom nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

## **Obračun zakupnine**

### **Član 45**

Zakupnina se obračunava u fiksnom dinarskom iznosu za period od godinu dana, i to za drugu polovinu tekuće godine i prvu polovinu naredne godine, a plaća u jednakim mesečnim ratama do 15. u mesecu za tekući mesec.

Za redovno plaćanje zakupnine, Zakupcu pripada popust u iznosu od 5% na iznos zakupnine, ukoliko ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Za plaćanje zakupnine po isteku roka iz stava 1. ovog člana za period docnije zaračunava se zakonska zatezna kamata, ukoliko ugovorom o zakupu nije drugačije uređeno.

## **Subvencionisanje zakupnine (stambeni dodatak)**

### **Član 46**

Subvencionisanje zakupnine je namenjeno Zakupcu stana za socijalno stanovanje u javnom stambenom sektoru, ukoliko iznos neto troškovne zakupnine prelazi iznos od 30% od prosečnog mesečnog prihoda njegovog porodičnog domaćinstva, na način utvrđen u skladu sa zakonom ostalim propisima kojima se uređuje oblast socijalne zaštite.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave odlučuje o subvencionisanju zakupnine Zakupcu stana za socijalno stanovanje u javnom sektoru.

Najviši iznos subvencije (stambenog dodatka) može iznositi do razlike između iznosa od 30% od prihoda porodičnog domaćinstva iz stava 1. ovog člana do visine iznosa neto troškovne zakupnine za predmetni stan, u zavisnosti od iznosa raspoloživih sredstava za te namene.

Odobrovanje stambenog dodatka vrše centri za socijalni rad na teritoriji jedinice lokalne samouprave, na bazi materijalnih prilika kvalifikovanim domaćinstvima, za period od godinu dana.

Za odobreni iznos stambenog dodatka Zakupodavac stana smanjuje iznos zakupnine Zakupcu, a taj iznos naplaćuje iz fonda za stambene dodatke.

Bliži uslovi i postupak odobravanja stambenog dodatka se utvrđuju odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Po isteku perioda za koji je odobren stambeni dodatak Zakupac može ponovo podneti molbu za stambeni dodatak, ukoliko ispunjava uslove.

## **VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 47**

Elementi obračuna troškovne - neprofitne zakupnine dati u članu 43. tač. 3) - 5) ove uredbe povećavaju se postepeno u narednom periodu, počev od prvog dana u mesecu nakon stupanja na snagu ove uredbe i dalje prema vremenskoj dinamici iz sledeće tabele:

#### **Postepeno povećanje troškovne - neprofitne zakupnine**

Elementi zakupnine	Gornja granica u% od vrednosti stana u obračunskom periodu					
	do 30.06.2013.	01.07.2013. 30.06.2014.	01.07.2014. 30.06.2015.	01.07.2015. 30.06.2016.	01.07.2016. 30.06.2017.	01.07.2017. i dalje
Troškovi održavanja	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Troškovi osiguranja	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
Troškovi upravljanja	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Amortizacija	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Troškovi finansiranja	1,00	1,20	1,40	1,60	1,80	2,00
Troškovna zakupnina	2,75	2,95	3,15	3,35	3,55	3,75

#### **Član 48**

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".