

ЗАКОНА

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

Члан 1.

У Закону о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20), у члану 1. став 1. после речи: „и посебних делова зграде,” додају се речи: „управљање кондоминијумом и коришћење грађевинског земљишта у отвореном стамбеном блоку и кондоминијуму,”.

Члан 2.

У члану 3. став 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

додаје се нова тачка, која гласи: „3ба) *корисник јавне својине* у смислу овог закона је корисник ствари у јавној својини, односно носилац права коришћења у јавној својини у складу са законом који регулише питања јавне својине;”.

Члан 3.

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

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 4.

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

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

Члан 5.

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

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

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

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

Члан 6.

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

Члан 7.

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

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

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

О давању сагласности за обављање делатности из става 4. овог члана одлучује скупштина стамбене заједнице у складу већином прописаном чланом 44. став 1. укључујући и

сагласност власника свих посебних делова чији се зидови или таванице граниче са стамбеном јединицом из става 4 овог члана.

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

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

Члан 8.

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

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

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

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

Члан 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 10.

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

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

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

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

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

Досадашњи став 3. постаје став 5.

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

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

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

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

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

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

Досадашњи став 7. постаје став 11.

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

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

Досадашњи став 9. постаје став 14.

Члан 11.

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

У ставу 3. брише се запета и други део реченице који гласи: „с тим што се правилима власника надлежност и потребна већина за доношење тих аката и одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом.“

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

Члан 12.

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

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

Члан 13.

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

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

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

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

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

Досадашњи став 6. брише се.

Члан 14.

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

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

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

Став 5. брише се.

Члан 15.

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

Члан 16.

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

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

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

Члан 17.

У члану 41. после става 1. додаје се нови став 2. који гласи: „Чланови скупштине зграде/ламеле у кондоминијуму су власници посебних делова зграде/ламеле, док

скупштину кондоминијума чине сви власници посебних делова у зградама кондоминијума, које у скупштини кондоминијума заступа управник, односно професионални управник зграде/ламеле.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 18.

У члану 42. ставу 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 19.

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

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

Досадашњи став 4. постаје став 5.

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

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

Члан 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 21.

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

Став 1. постаје став 2.

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

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

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

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

Став 6. брише се.

Члан 22.

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

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

Члан 23.

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

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

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

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

Члан 24.

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

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

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

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

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

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

Члан 25.

Члан 51. мења се и глас:

„Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника.

Оснивање, правни положај и друга питања од значаја за пословање привредних друштава и предузетника из става 1. овог члана уређује се у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и предузетника.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Јавно доступни подаци из регистра организатора професионалног управљања су:

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 26.

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

Члан 52. мења се и гласи:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 27.

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

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

- 1) стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде
- 2) прима пријаве кварова и других проблема у згради у на начин како је пријем пријава обезбедио организатор професионалног управљања;
- 3) на основу примљене пријаве из тачке 2) овог става обавештава надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера од надлежног органа;
- 4) евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима ако су познати (име и презиме подносиоца пријаве, лицу које је узроковало проблеме и друго);
- 5) организује извршење радова хитних интервенција;
- 6) прикупља највише три понуде за потребе инвестиционог одржавања, односно одржавања чији је трошак већи од 20% укупног износа планираних минималних годишњих накнада за одржавање заједничких делова зграде и образлаже их скупштини стамбене заједнице;”.

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

Члан 28.

Члан 54. мења се и гласи:

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

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

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

Регистар из става 1. овог члана садржи податке о:

- 1) лиценцираном лицу и то: име и презиме и јединствени матични број грађана, односно други лични идентификациони број ако је лиценцирано лице страни држављанин;
- 2) стеченом образовању;
- 3) лиценци (број лиценце, датум издавања и др.);

- 4) статусу (активан или није активан);
- 5) закљученом осигурању од професионалне одговорности из члана 52. овог закона;
- 6) стручном усавршавању (број остварених бодова у прописаном периоду).

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

- 1) на лични захтев;
- 2) недостављањем важеће полисе осигурања од професионалне одговорности;
- 3) на основу других разлога утврђених прописом донетим на основу овог закона.

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

- 1) смрти;
- 2) на лични захтев;
- 3) протеком рока од три године од дана уписа у регистар, ако не поднесе захтев за продужење лиценце;
- 4) неиспуњавањем услова за продужење лиценце у складу са овим законом.

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

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

Члан 29.

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

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

Члан 30.

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

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

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

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

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

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

Члан 31.

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

Члан 32.

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

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

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

Члан 33.

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

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

Члан 34.

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

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

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

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

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

Досадашњи став 5. постаје став 7.

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

Члан 35.

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

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

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

Уколико је за реализацију пројеката од значаја за Републику Србију потребно значајно повећање обавезе одржавања и унапређења спољног изгледа зграда у одређеним урбанистичким зонама и целинама, Влада овлашћује јединицу локалне самоуправе да одреди урбанистичке зоне и целине у којима је могуће бесповратно финансирати, односно суфинансирати извођење радова одржавања и унапређења спољног изгледа зграда из јавних буџета, а које је могуће спроводити и на основу решења надлежног инспектора, ако фасада или други елементи зграде представљају опасност за безбедност људи и имовине, безбедно одвијање саобраћаја или суседне објекте.

Јединица локалне самоуправе доноси одлуку којом утврђује укупан износ и услове финансирања активности из ст. 1, 2. и 3. овог члана и прописује поступак и утврђује техничке, социјалне, економске и друге критеријуме избора зграда са реализацију

активности. Овом одлуком одређује се и износ и начин доделе субвенције за власнике станова који испуњавају услов из члана 90. став 1. тачка 1) овог закона у случају када се наведене активности суфинансирају или регресирају.

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

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

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

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

Члан 36.

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

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

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

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

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

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

Члан 37.

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

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

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

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

Члан 38.

У члану 65. став 1. мења се и гласи:

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

- 1) на текући рачун стамбене заједнице, најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, уплаћује се накнада за трошкове инвестиционог одржавања (накнада за резервни фонд зграде) и накнада за трошкове текућег одржавања у случају када је тако утврђено одлуком скупштине стамбене заједнице;
- 2) преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, уколико јединица локалне самоуправе има успостављен такав систем, уплаћује се накнада за трошкове

инвестиционог одржавања (накнада за резервни фонд зграде) и накнада за трошкове текућег одржавања у случају када је скупштина стамбене заједнице донела одлуку да се за рачун стамбене заједнице наплата тих накнада врши преко система обједињене наплате или у случају када се на основу закљученог уговора са пружаоцем услуга одржавања и/или професионалног управљања наплата врши преко система обједињене наплате;

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

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

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

Члан 39.

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

Члан 40.

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

Члан 41.

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

Став 8. брише се.

Члан 42.

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

Члан 43.

У члану 91. став 1. мења се и глас:

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

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

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

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

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

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

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

Досадашњи став 6. постаје став 8.

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

Члан 45.

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

Члан 46.

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

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

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

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

Досадашњи став 2. постаје став 4.

Бришу се досадашњи ставови 3. и 4.

Члан 47.

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

„Становање у заштићеним условима

Члан 95а

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

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

Члан 48.

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

Члан 49.

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

Члан 50.

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

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

Члан 51.

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

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

Члан 52.

У члану 106. став 5. брише се.

Став 6. постаје став 5.

Члан 53.

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

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

Члан 54.

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

Бришу се ст. 3. и 4.

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

Члан 55.

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

Члан 56.

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

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

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

Члан 57.

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

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

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

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

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

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

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

Члан 58.

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

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

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

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

Члан 59.

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

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

У истом ставу додају се две нове тачке које гласе:

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

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

Члан 60.

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

Члан 61.

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

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

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

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

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

Досадашњи став 2. постаје став 3.

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

Члан 62.

У члану 133. ставу 1:

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

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

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

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

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

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

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

Члан 63.

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

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

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

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

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

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

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

Члан 64.

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

Члан 65.

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

„Закуп на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација

Члан 140.

Закупац на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација, који је то право стекао у складу са законом, односно по сили закона и стан користи по правном основу који може бити: уговор о закупу стана и/или одлука надлежног органа, односно правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана (у даљем тексту: уговор о закупу), наставља са коришћењем тог стана у закуп на неодређено време до доношења решења о иселењу, односно одлуке о давању стана у јавној својини у закуп на неодређено време надлежног органа општинске, односно градске управе на чијој територији се стан налази у складу са чланом 146. овог закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 66.

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

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

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

„Уз захтев из става 2. овог подноси се:

- 1) оверена копија уговора о закупу стана и/или акта о додели стана у закуп на неодређено време или правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана;
- 2) копија идентификационог документа закупца и чланова његовог породичног домаћинства (копија личне карте или пасоша);
- 3) доказ о пребивалишту закупца и чланова његовог породичног домаћинства (уверење о пребивалишту);
- 4) изјава лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог породичног домаћинства да немају у својини стан, дата под кривичном и материјалном одговорношћу, која се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа.”

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

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

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

Члан 67.

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

Члан 142. мења се и гласи:

„По пријему захтева за исељење/пресељење, надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење о исељењу или решење о исељењу са правом на пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације са роком исељења у трајању од 90 дана, уз истовремено утврђење права на пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона

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

Уколико лице из члана 140. став 1. овог закона не изјави жалбу на решење о исељењу, има право да у року од 30 дана од дана пријема тог решења поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона, уколико није поднео захтев из члана 141. став 2. овог закона.

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

Члан 68.

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

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

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

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

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

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

Члан 69.

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

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

„Лице из члана 140. став 1. овог закона се опредељује између најмање два понуђена стана за пресељење потписивањем изјаве која садржи податке о стану за који се определило, након чега надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси одлуку о давању стана у закуп на неодређено време која нарочито садржи све битне податке о стану и згради у којој се стан налази (адреса и кућни број, спрат и број стана, структура и површина стана и сл.).

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

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

Члан 70.

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

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

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

- „1) укупан број лица којима је утврђено право на пресељење;
- 2) листа реда првенства при решавању питања пресељења лица из тачке 2);
- 3) укупан број станова који ће се изградити у ове сврхе са расположивим подацима (адреса, структура, површина и сл.);
- 4) процењени износ средстава која су потребна за изградњу станова за пресељење не рачунајући износ средстава потребних за прибављање и опремање земљишта за изградњу.”

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

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

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

Члан 71.

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

У ставу 2. након речи „у складу са овим законом, ” брише се запета и речи: „а за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе”.

Члан 72.

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

Члан 73.

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

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

У ставу 5. бришу се речи: „множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе” замењује се речима: „множењем просечне тржишне вредности стана који је предмет закупа, а која се примењује за потребе утврђивања пореза на имовину, са коефицијентом 0,00167”.

Члан 74.

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

Члан 153. мења се и гласи:

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

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

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

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

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

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

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

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

Члан 75.

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

Члан 154. мења се и гласи:

„Право на куповину стана у јавној својини који се користи по основу уговора о закупу на одређено време има купац тог стана који га користи на основу правоснажне одлуке о додели стана у закуп донете у складу са уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („службени гласник РС”, бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-ус, 10/07, 107/07 и 68/09) и уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („службени гласник РС”, број 102/2010 и 117/2012 – ус) који закуподавцу поднесе захтев за куповину тог стана.

Право на куповину стана из става 1. овог члана немају лица која у закуп користе непокретности, односно станове у непокретностима за репрезентативне потребе Републике

Србије, односно станове којима управља друштво за управљање некретнина Републике Србије - дипос д.о.о.

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

О куповини стана из става 3. овог члана закључује се уговор о купопродаји стана који садржи нарочито: податке о уговорним странама, податке о стану који је предмет куповине (адреса: место са поштанским бројем, зграда, улица, кућни број, спрат, број стана, број и врста просторија у стану, површина стана), висину купопродајне цене и начин плаћања (једнократном уплатом или на рате), рокове плаћања, обезбеђење уговора, услове раскида уговора, датум и место закључења уговора, потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Уговор из става 4. овог члана са купцем стана закључује власник стана у складу са законом којим се уређује јавна својина.

Купопродајна цена стана, односно дела стана из става 1. овог члана се одређује у висини тржишне вредности стана коју утврђује јединица локалне самоуправе, на начин како се утврђује вредност непокретности у поступку утврђивања пореза на имовину непокретности, у смислу закона којим се одређује порез на имовину.

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

Трошкове утврђивања купопродајне цене стана сноси подносилац захтева за куповину стана из става 3. овог члана.

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

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

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

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

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

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

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

Члан 76.

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

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

Члан 77.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12. и 17. Устава Републике Србије, којима је, између осталог, утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује: својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, одрживи развој, развој Републике Србије, организацију и коришћење простора, као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

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

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

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

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

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

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

Предложеним изменама и допунама се постижу следећи циљеви:

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

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

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

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

- Допуна одредбама о надлежности грађевинског инспектора да проверава доношење програма одржавања, што тренутно није прописано и представља правну празнину у поступању.
 - Прописивање казни у фиксном износу за одређене прекршаје, пошто су се те казне које су мањих износа, али се брже реализују, показале ефикаснијим средством принуде у односу на казне које су прописане у распону и о којима одлучује суд.
- **Повећање правне сигурности у коришћењу стана**, изменама и допунама прелазних одредаба које уређују питања лица која су решавала стамбене потребе по претходним прописима. Разлог измена је што њихови статуси нису усаглашени са правима која пружа овај закон, односно још увек нису изједначени у правима са лицима која су их остварила по претходним прописима, кроз:
- Измене чл. од 140.-151. којима се уређује коришћење станова у својини грађана, задужбина и фондација, као и право на пресељење у стан у јавној својини који могу да откупе као и грађани који су то остварили почетком 1990-их.. Члан 140. који уређује начин коришћења станова грађана у закуп на неодређено време и који је био стављен ван снаге изменама Закона о планирању и изградњи, поновно се враћа у овај закон уз одређене измене. Измена се пре свега односи на заштиту закупаца од могућег раста закупнине у централним зонама градова (а посебно града Београда у којем има највише закупаца), па се у том циљу одређује горња граница закупнине коју купац може да плаћа. За износ закупнине који прелази тај ниво се проишоди давање субвенција, која с друге стране обезбеђује одговарајућу надокнаду власнику као надокнаду за заузету непокретност у складу са процењеном тржишном вредношћу непокретности. Наведене субвенције су неопходне, због заштите права закупаца, али и власника, који су се у овом вишедеценијски нерешеном проблему затекли не својом кривицом. Такође се обједињава поступак исељења и пресељења, који у случају да купац стана не испуњава услове за пресељење поступак се окончава исељењем из стана, док се за купце који то право остварују поступак наставља са утврђивањем права на пресељење, чиме се избегава непотребно дуплирање поступка који ће самим тим бити и ефикаснији.
 - Регулисање стамбених статуса корисника станова који су додељени по претходним прописима, кроз измене члана 153. у циљу изједначавања права свих лица која су решавали стамбену потребу по претходним прописима са правима која су прописана овим законом, пошто су наставила са коришћењем стана у несигурном правном статусом и/или без могућности коришћења видова стамбене подршке које овај закон предвиђа. Такође, измена се врши у циљу обухватања стамбене подршке и оних лица која су се пензионисала и стан користе без одговарајућег правног основа, односно без одговарајућег вида стамбене подршке иако у највећем броју испуњавају све услове за остваривање права на стамбену подршку по закону, у складу са чл. 89.-91.
 - Омогућавање куповине станова додељених на основу уредбе о решавању стамбених потреба запослених у јавном сектору. Мења се члан 154. Закона на начин да се запосленим лицима, који су решавали стамбене потребе по уредбама о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини донетих 2002. и 2010. године, омогући куповина станова који су били додељени у закуп на одређено време. Наиме, овом изменом

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

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

професионалног управљања, што се у пракси показало неопходним због разних законских и техничких новина које се односе на послове управљања, а које је потребно континуирано пратити како би се послови управљања обављали адекватно. Сходно томе, прописан је начин спровођења континуираног стручног усавршавања, као и овлашћење министра за доношење правилника којим се ближе прописује програм и начин полагања испита за професионалне управнике, услове, начин и поступак издавања и продужавања лиценце за професионалне управнике, садржину захтева и начин подношења захтева за давање сагласности на програм обуке за полагање испита за професионалног управника, као и услове и критеријуме на основу којих се издаје акредитација, критеријуме за утврђивање програма стручног усавршавања, услове и начин спровођења стручног усавршавања лиценцираних професионалних управника. Услови за рад ПУ прецизирају се (најмање четвртог нивоа квалификације у складу са законом којим се уређује национални оквир квалификација)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА

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