

ЗАКОН

О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет уређивања

Члан 1.

Овим законом уређују се: одрживи развој становања, управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, УПРАВЉАЊЕ КОНДОМИНИЈУМОМ И КОРИШЋЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ И КОНДОМИНИЈУМУ, поступак исељења и пресељења, стамбена подршка, регистри и евидентације, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбену политику.

Одредбе овог закона не односе се на располагање, коришћење, управљање и одржавање стамбених зграда, станова, гаража и пословних простора који се користе за потребе министарства надлежног за послове одбране и Војске Србије, као и објеката за привремени смештај професионалних припадника Војске Србије и запослених у министарству надлежном за послове одбране.

Начело одрживог развоја становања

Члан 2.

Одрживи развој становања у смислу овог закона представља:

1) унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;

2) одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Одрживи развој из става 1. овог члана представља јавни интерес.

У циљу остваривања јавног интереса Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе доносе стратешке документе за спровођење стамбене политике и обезбеђују средства у својим буџетима за испуњење обавеза утврђених овим законом и стратешким документима.

Значење израза

Члан 3.

Сви термини у овом закону употребљени у мушким роду подразумевају се и у женском роду и обратно.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) стамбена политика је правац деловања у циљу унапређења услова становања, обезбеђивања доступног становања за грађане кроз стамбену

подршку и очување и унапређење вредности и квалитета стамбеног фонда, који је усклађен са општим усмерењима економског и социјалног развоја у Републици Србији;

2) зграда је објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, моторних возила, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);

3) стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана;

4) породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;

5) стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;

6) пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

6А) ЛАМЕЛА ЗГРАДЕ, 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 ИМАТИ 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.

6Б) КОНДОМИНИЈУМ, У СМИСЛУ ОВОГ ЗАКОНА, ЈЕ ПОСЕБНА ВРСТА И ОБЛИК ОРГАНИЗОВАЊА СТАНОВАЊА У ЗАТВОРЕНОМ СТАМБЕНОМ БЛОКУ, СА ОБЈЕКТИМА НАМЕЊЕНИХ КОРИШЋЕЊУ СВИХ СТАНОВНИКА КОНДОМИНИЈУМА И ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ УНУТАР БЛОКА (ПАРК, ИГРАЛИШТЕ ЗА ДЕЦУ, МАЛИ СПОРТСКИ ОБЈЕКТИ, СИСТЕМИ ВИДЕО НАДЗОРА, СИСТЕМИ ФИЗИЧКО-ТЕХНИЧКОГ ОБЕЗБЕДЕЊА И ДР.), КОЈИ СУ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ СВОЈИНИ СВИХ ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА У ЗГРАДАМА ИЗГРАЂЕНИМ У ТОМ КОМПЛЕКСУ.

7) зграда јавне намене је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за stare, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминаци, поште и друге зграде);

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;

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 НИJE НАМЕЊЕН СТАНОВАЊУ, А У КОЈОЈ ПОСТОЈИ СВОЈИНА РАЗЛИЧИТИХ ЛИЦА НА ПОСЕБНИМ ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ;

8) посебни део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс;

9) стан је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз;

10) пословни простор ПОСЕБНИ је део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз;

11) помоћни простор јесте простор који се налази изван стана или пословног простора и у функцији је тих посебних делова зграде (подрум или таван, шупа, тоалет и сл.);

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;

12) гаража је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова. Гаража која се састоји од више гаражних места, односно гаражних боксова, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту, односно гаражном боксу;

13) гаражно место је посебан део гараже СА ЗИДОВИМА који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила;

14) гаражни бокс је посебан део гараже који чини просторија намењена за паркирање возила;

15) паркинг место је одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде;

16) заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини, као што су: заједнички простори (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.), ако не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не

представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу, у смислу овог закона;

17) простори и објекти изван зграде, ОДНОСНО У ОКВИРУ КОНДОМИНИЈУМА, који не представљају помоћни простор у смислу овог закона (платои, тротоари, базени, игралишта, ПРОСТОР ЗА СИСТЕМ ВИДЕО НАДЗОРА И ФИЗИЧКО-ТЕХНИЧКОГ ОБЕЗБЕДЕЊА, ПРОСТОРИ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ У ЈАВНОМ КОРИШЋЕЊУ и остали простори и објекти са припадајућим елементима и опремом), јесу простори и објекти који се налазе на земљишту за редовну употребу, односно катастарској парцели на којој се налази и зграда, ОДНОСНО КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ У ОКВИРУ КОНДОМИНИЈУМА и чију обавезу одржавања имају власници тих простора или објекта у складу са одредбама овог закона које се односе на заједничке делове зграде у случају да припадају свим власницима посебних делова зграде, односно у складу са одредбама овог закона власници посебних делова зграде у случају да ти простори или објекти припадају само појединим власницима зграде или лицу које нема ниједан посебан део у згради;

18) самостални делови зграде су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);

19) просторија са техничким уређајима је просторија са инсталацијама и/или опремом неопходном за пројектовано коришћење и функционисање зграде и представља заједнички део зграде, уколико посебним прописом није другачије одређено;

20) просторија трансформаторске станице је техничка просторија која служи за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице, а коришћење просторије трансформаторске станице уређује се у складу са законом којим се уређује област енергетике и прописима донетим на основу њега;

21) склониште је просторија у згради или породичној кући која је у складу са законом којим се уређује поступање у ванредним ситуацијама намењена првенствено за заштиту становништва од елементарних непогода и других несрећа и која се у мирнодопским условима може користити и за друге потребе, без могућности адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, као и коришћење у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове;

22) управљање зградом, ОДНОСНО КОНДОМИНИЈУМОМ у смислу овог закона, јесу сви организациони послови и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом/КОНДОМИНИЈУМОМ, а што подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде/КОНДОМИНИЈУМА, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде/КОНДОМИНИЈУМА, односно њених делова у складу са њеном наменом, као и друга питања од значаја за управљање зградом/КОНДОМИНИЈУМОМ;

23) одржавање зграде, ОДНОСНО КОНДОМИНИЈУМА јесу све активности којима се обезбеђује очување функција и својства зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде/КОНДОМИНИЈУМА;

24) радови којима се не мењају габарит и волумен зграде су радови на текућем и инвестиционом одржавању, припајање, претварање и санација, као и адаптација и реконструкција које се врше у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

25) текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу крчење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови;

26) инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације;

27) припајање је извођење грађевинских и других радова којима се адаптацијом ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈОМ део заједничких делова зграде додаје ПРИПАЈА посебном делу зграде и у кем ЧИМЕ се мења површина заједничких и посебних делова зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

28) претварање је извођење грађевинских радова којима се АДАПТАЦИЈОМ ИЛИ реконструкцијом део заједничких делова зграде претвара у посебан или самосталан део зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

29) санација је извођење радова на згради којима се врши поправка постојећих елемената зграде, уређаја, постројења и опреме истих, а којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објекта, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

30) енергетска санација зграде јесте извођење грађевинских и других радова на постојећој згради, као и поправка или замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог или мањег капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не утиче на безбедност суседних објекта и саобраћаја, не утиче на заштиту од пожара и заштиту животне средине, али којима може да се мења спољни изглед уз потребне сагласности у циљу повећања енергетске ефикасности зграде, односно смањења потрошње свих врста енергије применом техничких мера и стандарда на постојећим елементима зграде, уређајима, постројењима и опреми;

31) радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање ДОГРАДЊА И НАДЗИЈИВАЊЕ СУ РАДОВИ КОЈИМА СЕ МЕЊАЈУ ГАБАРИТ И ВОЛУМЕН ПОСТОЈЕЋЕ ЗГРАДЕ;

32) доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину;

33) надзиђивање је врста доградње којом се повећава спратност надземног дела објекта (или његовог дела) за најмање једну етажу, рачунајући и поткровну етажу, и којом се повећава површина посебних делова и/или формирају нови посебни и заједнички делови објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објекта и прописима донетим на основу њега;

34) регистар непокретности је катастар непокретности ЈАВНА КЊИГА КОЈА ПРЕДСТАВЉА ОСНОВНУ ЕВИДЕНЦИЈУ О НЕПОКРЕТНОСТИМА И ПРАВИМА НА ЊИМА, односно други одговарајући регистар непокретности на подручју на коме катастар непокретности није успостављен, у који се уписује право својине, друга стварна права на непокретностима, чињенице, права, терети и други подаци у складу са законом;

35) земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку у складу са законом којим се уређује планирање и изградња, постаје катастарска парцела;

36) корисник стамбене подршке јесте физичко лице које је прималац стамбене подршке и чланови његовог породичног домаћинства;

36а) КОРИСНИК ЈАВНЕ СВОЈИНЕ, У СМИСЛУ ОВОГ ЗАКОНА, ЈЕ КОРИСНИК СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ, ОДНОСНО НОСИЛАЦ ПРАВА КОРИШЋЕЊА СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИ УРЕЂУЈЕ ПИТАЊА ЈАВНЕ СВОЈИНЕ;

37) бескућник је лице које живи на улици без заклона, односно у простору које није стан, односно други облик стамбеног смештаја у складу са овим законом;

38) програм стамбене подршке је скуп мера и активности који се реализације кроз стамбене пројекте и којим се пружа стамбена подршка корисницима стамбене подршке;

39) стамбени додатак је субвенција која је одобрена за покривање дела утврђене закупнине кориснику који не може да плати закупнину, односно непрофитну закупнину сопственим расположивим примањима, у складу са овим законом;

40) стамбени пројекат је скуп активности којима се спроводи одговарајући програм стамбене подршке, а које се односе на прибављање стана и унапређење услова становања, кроз изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију, адаптацију и др. по непрофитним условима;

41) трошкови за коришћење гаражног места или гаражног бокса су трошкови испоручених комуналних услуга за коришћење гаражног места или гаражног бокса и обрачунавају се одвојено од трошкова за коришћење заједничких делова гараже;

42) чланом породичног домаћинства, у смислу овог закона, сматрају се супружник и ванбрачни партнер, њихова деца, рођена у браку или ван њега, усвојена или пасторчад, њихови родитељи и лица која су они дужни по закону да издржавају, а који станују у истом стану или породичној кући;

43) самохрани родитељ, у смислу овог закона, јесте онај родитељ који се сам стара о детету у случајевима када је други родитељ преминуо или је непознат или је лишен родитељског права, односно када је други родитељ жив и није лишен родитељског права, али не врши своја права и дужности родитеља;

44) особа са инвалидитетом, у смислу овог закона, јесте дете или одрасла особа која има дугорочна физичка, ментална, интелектуална или оштећења вида и слуха и која, у интеракцији са разним препрекама у окружењу, има тешкоће у пуном и ефикасном учешћу у друштву на једнакој основи са другима;

45) недостајуће занимање, у смислу овог закона, јесте оно занимање које је од интереса за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе, а које се не може обезбедити онда када је оно потребно и у обиму који је потребан, као и када у оквиру тог занимања постоји недостатак потребних знања и вештина за обављање одређених послова или за обезбеђивање одговарајућег квалитета производа или услуга.

II. ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ

1. Посебни, самостални и заједнички делови зграде

Посебни део зграде

Члан 4.

Посебан део зграде је посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

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.

Делови зграде који нису одређени као посебни или самостални делови у складу са овим законом сматрају се заједничким деловима зграде.

Својина над посебним делом зграде

Члан 5.

На посебном делу зграде може постојати искључива својина једног лица, сусвојина или заједничка својина у складу са законом.

Стицањем права својине на посебном делу зграде стиче се и право својине над заједничким деловима зграде, право учешћа у управљању стамбеном заједницом и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде.

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.

Претварање посебног дела зграде у заједнички део

Члан 6.

На основу уговора закљученог између власника посебног дела зграде и стамбене заједнице, посебан део зграде може бити претворен у заједнички део зграде, у складу са прописима којима се уређују планирање и изградња.

Потписи уговорних страна уговора из става 1. овог члана оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа.

Промена намене посебног дела зграде

Члан 7.

Посебан део зграде може да промени намену у складу са прописима којима се уређује планирање и изградња.

О промени намене одлучује се на захтев власника посебног дела у поступку прописаним овим законом и прописима којима се уређују планирање и изградња.

Заједнички делови зграде И КОНДОМИНИЈУМА И СВОЈИНА НАД ЊИМА

Члан 8.

Заједнички делови зграде су делови који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде.

Заједнички делови зграде сматрају се једном ствари, ако законом није другачије одређено.

Над заједничким деловима зграде власници посебних делова зграде имају право заједничке недељиве својине у складу са законом којим се уређују својинско-правни односи.

ЗАЈЕДНИЧКИ ДЕЛОВИ КОНОМИЈИЈУМА, ПОРЕД ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ, СУ И КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА КОЈОЈ ЈЕ ЗГРАДА ИЗГРАЂЕНА,, КАО И ОБЈЕКТИ И ОПРЕМА НА ТОМ ЗЕМЉИШТУ, КОЈИ СЛУЖЕ ПОТРЕБАМА СВИХ ВЛАСНИКА И КОРИСНИКА ЗГРАДА И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДА У ОКВИРУ КОНДОМИНИЈУМА.

НА ЗАЈЕДНИЧКИМ ДЕЛОВИМА ИЗ СТАВА 4. ОВОГ ЧЛАНА ПРАВО ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ ИМАЈУ ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ.

ПРАВО ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ, ОБЈЕКТИМА И ОПРЕМИ ИЗ СТАВА 4. ОВОГ ЧЛАНА СТИЧЕ СЕ ПО ПРИБАВЉАЊУ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ ЗА ПОСЛЕДЊИ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКАТ У КОНДОМИНИЈУМУ.”.

Располагање заједничким деловима зграде

Члан 9.

Располагање заједничким деловима зграде је пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу доградње, надзиђивања, припајања или претварања.

О располагању заједничким деловима зграде власници посебних делова одлучују у складу са одредбама овог закона које се односе на рад и одлучивање стамбене заједнице.

Пренос права из става 1. овог члана врши се на основу уговора између стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова.

Потписи уговорних страна из става 3. овог члана оверавају се у складу са законом којим се уређује овера потписа.

Уговором из става 3. овог члана одређују се рок за завршетак свих радова на формирању посебног или самосталног дела зграде, који не може бити дужи од пет година од дана закључења уговора, међусобна права и обавезе за време формирања посебног дела зграде и стицање права својине над посебним делом зграде након завршетка одговарајућих радова.

Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року из става 5. овог члана, рок се може продужити уз сагласност стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова, потписивањем анекса уговора којим се продужава рок из овог члана. Ако се анекс уговора не потпише у року од 30 дана од истека претходног уговора, уговор о уступању сматра се

раскинутим, а стицалац права је дужан да део заједничких делова који му је био уступљен врати у стање пре уступања, у року од шест месеци од дана раскида уговора, ако уговором није другачије одређено.

На заједничким деловима зграде не могу се заснивати хипотека и други стварноправни терети, осим уколико се хипотека и други стварноправни терети не успостављају на згради као целини.

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

Члан 10.

Ако је део зграде због свог положаја истовремено посебан и заједнички део зграде, као што су: носећи зид зграде који је истовремено и зид посебног дела, носећи стуб који пролази кроз посебни део, кров изнад посебног дела или фасада зграде, такав део сматра се заједничким делом зграде, док власник посебног дела зграде има право употребе тог дела без права да му мења физичка својства, као што су: облик, структуру, укључујући и боју, осим ако је реч о површинама које чине део унутрашњости тог посебног дела или када се изводе радови на унапређењу својства тог посебног дела или зграде као целине, под условом да се тиме не угрожавају функције тог дела као заједничког дела.

На делу зграде који је саставни део два или више посебних делова, а не служи згради као целини, постоји сусвојина власника посебних делова са једнаким деловима, сразмерно броју посебних делова.

Својина над самосталним делом зграде и деловима мреже

Члан 11.

Самосталан део зграде може бити у заједничкој недељивој својини власника посебних делова зграде или може бити у својини лица у чијем је власништву трансформаторска станица, односно инсталација и опрема неопходна за пројектовано коришћење и функционисање зграде ИЛИ У СВОЈИНИ ПРЕДУЗЕЋА ЗА УПРАВЉАЊЕ СКЛОНИШТИМА.

Делови мрежа у згради до мерила, ако мерило постоји, уколико није другачије одређено, у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом, а од мерила чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.

Делови електроенергетске мреже у згради до мерила, укључујући мерило, опрему и инсталације смештене у мерно-разводни орман, односно разводни орман, у својини су оператора дистрибутивног система, а од мерила чине део посебног, односно заједничких делова или самосталног дела зграде.

Ако на мрежи не постоји мерило, делови мреже у згради у својини су субјекта који пружа услуге том мрежом до места прикључења посебног дела, односно заједничких делова или самосталног дела зграде, а ако место прикључења није могуће прецизно одредити, део мреже инкорпориран у посебни део зграде сматра се саставним делом тог посебног дела, односно заједничким делом зграде ако је инкорпориран и служи у заједничким деловима зграде.

Власници посебних делова зграде дужни су да обезбеде приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталација и опреме, као и склоништа која се налазе у згради (кућна и блоковска).

2. Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Права власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 12.

Власник посебног дела зграде, осим права прописаних законом којим се уређује право своине, има право и да:

1) искључиво врши својинска овлашћења на свом посебном делу зграде, осим када је законом другачије предвиђено;

2) изврши поправку или друге радове на заједничким деловима зграде која је неопходна ради отклањања опасности од проузроковања штете на посебном делу који му припада ако то благовремено не учини лице које је дужно да изврши поправку;

3) свој посебан део зграде мења, односно адаптира у складу са законом, без задирања у посебне делове зграде других власника посебних делова, заједничке делове зграде, односно самосталне делове зграде, осим по добијеном овлашћењу за такве радње;

4) употребљава заједничке делове зграде у складу са њиховом наменом у мери у којој то одговара његовим потребама и потребама члanova његовог домаћинства, односно обављања делатности;

5) покрене поступак пред надлежним основним судом за утврђивање ништавости одлуке скупштине стамбене зграде ЗАЈЕДНИЦЕ која је донета супротно овом закону и подзаконским актима, у року од 45 дана од сазнања за одлуку, а најкасније у року од шест месеци од дана доношења одлуке.

Поступак за утврђивање ништавости одлуке из става 1. тачка 5) овог члана води се према одредбама закона којим се уређује парнични поступак.

Уколико на самосталном делу зграде није успостављено право заједничке недељиве своине власника посебних делова зграде, лице које има право своине на самосталном делу зграде има и права прописана у ставу 1. овог члана.

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 ВЕЋИНOM ПРОПИСАНОМ ЧЛАНОМ 44. СТАВ 1. УКЉУЧУЈУЋИ И САГЛАСНОСТ ВЛАСНИКА СВИХ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЧИЈИ СЕ ЗИДОВИ ИЛИ ТАВАНИЦЕ ГРАНИЧЕ СА СТАМБЕНОМ ЈЕДИНИЦОМ ИЗ СТАВА 4 ОВОГ ЧЛАНА.

ПОД КОРИШЋЕЊЕМ СТАНА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ ИЗ СТАВА 4. ОВОГ ЧЛАНА НЕ СМАТРА СЕ ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОСЕБНОГ ДЕЛА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈУ ПИТАЊА ПЛАНИРАЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА, КАО НИ РЕГИСТРОВАЊЕ ПОСЛОВНЕ ДЕЛАТНОСТИ НА АДРЕСИ СТАНОВАЊА.

О ПОЧЕТКУ ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ У ДЕЛУ СТАНА, ВЛАСНИК СТАНА О ТОМЕ ОБАВЕШТАВА УПРАВНИКА.

Право пречег преноса

Члан 13.

Власник посебног дела зграде има право да му се првом понуди пренос права својине над заједничким делом зграде ради припајања, претварања, доградње, односно надзиђивања (право пречег преноса).

Понуда из става 1. овог члана, која се доставља истовремено свим имаоцима права пречег преноса, мора да садржи податке о одређеном заједничком делу који је предмет преноса, цени, ако се пренос врши уз накнаду и осталим условима преноса.

Власник посебног дела зграде остварује право пречег преноса ако у року од 15 дана од дана пријема понуде о преносу писано обавести скупштину стамбене заједнице да ће се користити својим правом пречег преноса.

Понуда из става 1. овог члана и обавештење о прихватују понуде из става 3. овог члана морају се уручити препорученим писмом.

Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова зграде, предност има власник чији је посебни део у грађевинском смислу суседни оном заједничком делу који се преноси.

Ако има више власника суседних посебних делова зграде, предност има власник који заједнички део који је предмет преноса намерава да користи за становање породице.

Ако има више таквих власника посебних делова зграде који би заједнички део претварали у стан за становање породице, предност има власник посебног дела који има више чланова домаћинства.

Ако понуду за пренос прихвати више власника посебних делова зграде чије непокретности нису суседне са заједничким делом који се уступа, стамбена заједница ће донети одлуку о лицу коме ће се пренети право, водећи рачуна пре свега о породичним стамбеним приликама понудиоца које се процењују сходном применом критеријума за одређивање одговарајућег стана утврђених чланом 90. овог закона.

Ако се ималац права пречег преноса коме је учињена понуда у року од 15 дана од дана пријема понуде не изјасни на начин из става 4. овог члана да прихвата понуду, преносилац права може уступити понуђени заједнички део другом лицу, али не под повољнијим условима.

Ако стамбена заједница пренесе одређени заједнички део зграде, а није га претходно понудила имаоцу права пречег преноса или је заједнички део пренела под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права пречег преноса може тужбом да захтева да се уговор о преносу заједничког дела огласи без дејства према њему и да се непокретност њему уступи под истим условима.

Обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 14.

Власник посебног дела, односно власник самосталног дела зграде, дужан је да:

- 1) употребом, односно коришћењем свог посебног, односно самосталног дела не омета коришћење других делова зграде;

2) свој посебан, односно самостални део зграде одржава у стању којим се не отежава, не онемогућава и не ремети уобичајена употреба осталих делова зграде;

3) одржава заједнички део зграде који чини саставни део његовог посебног, односно самосталног дела зграде у границама могућности вршења овлашћења употребе тог дела;

4) учествује у трошковима УПРАВЉАЊА; одржавања и употребе заједничких делова зграде и катастарске парцеле на којој се налази зграда, у мери и на начин одређен овим законом;

5) трпи употребу заједничких делова зграде у складу са њиховом наменом од стране власника самосталних делова или лица која раде по њиховом налогу, односно пролажење трећих лица ради доласка до одређеног посебног, односно самосталног дела зграде;

6) дозволи пролаз кроз свој посебан, односно самостални део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то нужно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе.

ОБАВЕЗЕ ИЗ СТАВА 1. ТАЧ. 1), 2), 3), 5) И 6) ОДНОСЕ СЕ И НА ВЛАСНИКА САМОСТАЛНОГ ДЕЛА ЗГРАДЕ.

Право да захтева испуњење обавеза од власника посебног дела зграде имају сваки власник посебног дела зграде, власник самосталног дела зграде и стамбена заједница, у складу са својим правом које произлази из обавезе власника посебног дела зграде.

Власник посебног, односно самосталног дела зграде који је дужан да дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин у складу са тачком 6) став 1. овог члана има право да захтева да његов посебни, односно самостални део зграде буде враћен у стање у коме се налазио пре него што је дозволио пролаз или његову употребу, односно има право на накнаду штете која је причињена пролазом или употребом на посебном, односно самосталном делу зграде.

III. УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДАМА

1. Организација управљања

Надлежност за вршење послова управљања

Члан 15.

Послове управљања зградом врше:

1) власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;

2) власници посебних делова, за породичне куће;

3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник ~~кеме су певерени послови управљања у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица ИМЕНОВАН У ПОСТУПКУ УВОЂЕЊА ПРИНУДНЕ УПРАВЕ У СТАМБЕНОЈ ИЛИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОЈ ЗГРАДИ;~~

За) ЗАЈЕДНИЦА КОНДОМИНИЈУМА ПРЕКО СВОЈИХ ОРГАНА У КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА;

4) ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДЕ власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање.

У случају из става 1. тачка 4) овог члана, власници посебних делова оснивају правно лице у складу са одредбама закона којима се уређују оснивање и правни положај удружења, док се одредбе овог закона о надлежностима, правима и обавезама скупштине и управника стамбене заједнице у управљању зградом сходно примењују на надлежности скупштине и заступника тог удружења.

У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА ЗА) ОВОГ ЧЛАНА, ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ ЧИНЕ СКУПШТИНУ ВЛАСНИКА ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ КОЈА ЈЕ ОДГОВОРНА ЗА УПРАВЉАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИМ ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ, ДОК ЈЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИМ ДЕЛОВИМА КОЈИ ПРИПАДАЈУ ВЛАСНИЦИМА СВИХ ЗГРАДА/ЛАМЕЛА У КОНДОМИНИЈУМУ ОДГОВОРНА СКУПШТИНА КОНДОМИНИЈУМА КОЈУ ЧИНЕ СВЕ СКУПШТИНЕ ВЛАСНИКА ЗГРАДА/ЛАМЕЛА. НА ЗАЈЕДНИЦУ КОНДОМИНИЈУМА ОДНОСЕ СЕ ОДРЕДБЕ ОВОГ ЗАКОНА КОЈЕ УРЕЂУЈУ ПИТАЊА СТАТУСА И РЕГИСТРАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ, ДОК СЕ НА СКУПШТИНУ ВЛАСНИКА ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ У КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА И НА СКУПШТИНУ КОНДОМИНИЈУМА ОДНОСЕ ОДРЕДБЕ ОВОГ ЗАКОНА КОЈИМА СЕ УРЕЂУЈУ ПИТАЊА ПРАВА И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, НАДЛЕЖНОСТИ И РАДА ОРГАНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ И НАЧИНА ДОНОШЕЊА ОДЛУКА.

У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 4) ОВОГ ЧЛАНА, ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЧИНЕ СКУПШТИНУ ЗАЈЕДНИЦЕ ЗГРАДЕ НА КОЈУ СЕ СХОДНО ПРИМЕЊУЈУ ОДРЕДБЕ ОВОГ ЗАКОНА КОЈИМА СЕ УРЕЂУЈУ ПИТАЊА СТАТУСА И РЕГИСТРАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ, ПРАВА И ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, НАДЛЕЖНОСТИ И РАДА ОРГАНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ И НАЧИНА ДОНОШЕЊА ОДЛУКА.

У стамбено-пословним зградама послове управљања зградом врше сви власници посебних делова зграде. Власници станови и власници пословних простора формирају стамбену заједницу у складу с овим законом.

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.

Појам и правни статус стамбене заједнице

Члан 16.

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

Стамбена заједница, има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дела.

СТАМБЕНУ ЗАЈЕДНИЦУ, ОДНОСНО ЗАЈЕДНИЦУ ЗГРАДЕ ЧИНЕ СВИ ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНЕ, СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ, ОДНОСНО ЗГРАДЕ ДРУГЕ НАМЕНЕ.

СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА, ОДНОСНО ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДЕ ИМА СТАТУС ПРАВНОГ ЛИЦА, КОЈИ СТИЧЕ ТРЕНУТКОМ КАДА НАЈМАЊЕ ДВА ЛИЦА ПОСТАНУ ВЛАСНИЦИ ДВА ПОСЕБНА ДЕЛА У ЗГРАДИ.

ЗАЈЕДНИЦУ КОНДОМИНИЈУМА ЧИНЕ СВИ ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДА/ЛАМЕЛА У КОНДОМИНИЈУМУ.

ЗАЈЕДНИЦА КОНДОМИНИЈУМА ИМА СТАТУС ПРАВНОГ ЛИЦА КОЈИ СТИЧЕ ТРЕНУТКОМ КАДА НАЈМАЊЕ ДВА ЛИЦА ПОСТАНУ ВЛАСНИЦИ ДВА РАЗЛИЧИТА ПОСЕБНА ДЕЛА У КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА.

У јавно-правним односима и поступцима у којима је прописано да се власник зграде појављује као странка, својство странке у тим поступцима има стамбена заједница.

~~Ако зграда има више целина са засебним улазима, власници посебних делова сваке од тих целина могу формирати стамбену заједницу улаза на коју се сходно примењују све одредбе овог закона које се односе на стамбену заједницу зграде у целини.~~

~~У ситуацији када су формирани засебне стамбене заједнице по улазима, за радове на надзиђивању зграде као целине, као и за одлучивање о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима.~~

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 ЛАМЕЛА, 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 случају из става 5. 8. овог члана, сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза ЛАМЕЛЕ потписује управник стамбене заједнице улаза ЛАМЕЛЕ, а уговор са инвеститором потписује лице које за то овласте управници стамбених заједница улаза ЛАМЕЛА који су дали сагласност.

Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.

Пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи означење „стамбена заједница“ и адресу зграде за коју је формирана, ДОК ПОСЛОВНО ИМЕ КОНДОМИНИЈУМА ОБАВЕЗНО САДРЖИ ОЗНАЧЕЊЕ „КОНДОМИНИЈУМ“ И АДРЕСЕ СВИХ ЗГРАДА У КОНДОМИНИЈУМУ. Пословно име може се регистровати и на језику националне мањине тако што ће се поред пословног имени на српском језику уписати и пословно име на језику националне мањине.

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.

Стамбена заједница, има матични број, ПИБ и текући рачун.

Правила о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници

Члан 17.

Власници посебних делова зграде у стамбеној заједници своја права и обавезе у погледу управљања и одржавања остварују и врше у складу са овим законом.

Изузетно од става 1. овог члана, власници посебних делова зграде могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити и правилима о међусобним односима власника посебних делова зграде (у даљем тексту: правила власника), уколико овим законом није другачије одређено.

Правила власника доносе се једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону, као и начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, 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.

Поред обавезних елемената из става 3. овог члана, правила власника могу уредити и друге односе власника посебних делова у згради, као и начин управљања и одржавања зграде, поверивање поједињих послова из надлежности скупштине стамбене заједнице професионалном управнику, начин употребе заједничких делова зграде и утврдити начин учешћа у трошковима одржавања и управљања зградом, кућни ред зграде, очување спољашњег изгледа зграде и сл.

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.

Саставни део правила власника чини евидентија посебних и заједничких делова зграде.

Сваки власник посебног дела зграде може покренути иницијативу за доношење правила власника.

Увид у садржину правила власника може извршити свако заинтересовано лице.

Правила власника региструју се и објављују у Регистру стамбене заједнице у складу са овим законом.

Регистар стамбених заједница И ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДА

Члан 18.

Јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница И ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДА (у даљем тексту: Регистар) и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима.

Надлежна општинска, односно градска управа одређује запослено лице које ће водити Регистар (у даљем тексту: Регистратор).

Границе овлашћења Регистратора

Члан 19.

Регистратор је лице које је овлашћено да води Регистар и које је дужно да обезбеди законито, ажурно и тачно вођење Регистра.

У поступку регистрације Регистратор искључиво врши проверу испуњености формалних услова за упис података у Регистар, који су предмет регистрације и објављивања, на основу чињеница из пријаве и приложених докумената, без испитивања тачности чињеница из пријаве, веродостојности приложених докумената и правилности и законитости поступака у којима су документи донети.

Регистратор у складу са ставом 2. овог члана проверава испуњеност следећих услова:

- 1) надлежност за поступање по пријави;
- 2) да ли је подносилац пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац такве пријаве;
- 3) да ли пријава садржи све прописане податке и документе;
- 4) да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима;
- 5) да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и таксе за услугу вођења јединствене евидентије стамбених заједница.

Садржина Регистра

Члан 20.

Регистар је електронска јавна база података и докумената у којој су садржани подаци о стамбеним заједницама прописани овим законом и подзаконским актима о Регистру донетим на основу овог закона (у даљем тексту: Акт о регистру).

Регистар нарочито садржи следеће податке који се региструју, односно евидентирају и објављују:

- 1) пословно име и адресу стамбене заједнице;
- 2) податке о броју посебних делова зграде (број станова, гаража ван зграде на катастарској парцели на којој је зграда изграђена, гаражних места, гаражних боксова, паркинг места и пословних простора);
- 3) идентификационе податке о управнику, и то за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе;
- 4) идентификационе податке о професионалном управнику и организатору професионалног управљања, и то за физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе, а за правно лице: пословно име, адресу седишта, матични број и ПИБ;
- 5) матични број стамбене заједнице;
- 6) ПИБ стамбене заједнице;

7) број текућег рачуна стамбене заједнице и контакт подаци (број телефона и електронска адреса за пријем поште, односно е-адреса);

7a) ПОДАЦИ О ОСИГУРАЊУ (ДРУШТВО ЗА ОСИГУРАЊЕ, БРОЈ ПОЛИСЕ, УГОВОРена СУМА ОСИГУРАЊА И ПЕРИОД ОСИГУРАЊА);

8) друге податке у складу са законом и актом о регистру.

~~Регистар садржи податке који се региструју и податке који се евидентирају.~~

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.

Садржину Регистра чине и подаци које у Регистар непосредно уносе надлежни државни органи.

Садржину Регистра чине и подаци који се уносе у Регистар преузимањем у електронској форми од других регистара и/или евиденција које се, у складу са прописима, воде у земљи. Регистар садржи и документе на основу којих је извршена регистрација или евиденција.

~~Министар надлежан за послове становења ближе уређује начин размене докумената и података који су предмет регистрације и евиденције.~~

Министар надлежан за послове становења ближе прописује садржину Регистра и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама из става 2. овог члана, као и начин подношења података и докумената.

У Регистар се врше упис, промена и брисање података и докумената који су предмет регистрације и евиденције, у складу са законом и актом о Регистру.

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у Регистру остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја, док акт из става 7. овог члана не може садржати друге податке о личности осим идентификационих података из става 2. овог члана.

Јединствена евиденција стамбених заједница И ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДА

Члан 21.

Републички геодетски завод (у даљем тексту: Завод) води јединствену, централну, јавну, електронску базу података у којој су обједињени подаци о стамбеним заједницама И ЗАЈЕДНИЦАМА ЗГРАДА из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција).

Размена података, докумената и поднесака између јединица локалних самоуправа и Завода, КАО И ДРУГИХ РЕГИСТАРА обавља се електронским путем.

Руководилац организационе јединице Завода надлежне за послове информатике и комуникације је лице које је одговорно за формирање и вођење Јединствене евиденције и које се стара о јавној доступности података и докумената из Јединствене евиденције.

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у јединственој евиденцији остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја.

~~Министар надлежан за послове становљања ближе уређује начин размене података, докумената и поднесака из става 2. овог члана.~~

Покретање поступка регистрације

Члан 22.

Поступак регистрације покреће се подношењем пријаве Регистру од стране управника или другог законом овлашћеног лица, а може да се покрене и по службеној дужности.

Покретање поступка подношењем пријаве

Члан 23.

Пријава се подноси у форми поднеска у коме се нарочито наводе:

- 1) означење јединице локалне самоуправе којој се пријава подноси;
- 2) предмет (прописани подаци за регистрацију и објављивање) и врста (упис, промена или брисање података и докумената) регистрације;
- 3) идентификациони подаци подносиоца пријаве (за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе);
- 4) на који начин подносилац захтева да му се достави одлука Регистратора.

Уз пријаву се прилажу прописани документи у оригиналу, овереном препису или овереној фотокопији, ако другачије није прописано, као и доказ о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге Јединствене евиденције.

Надлежна општинска, односно градска управа која води поступак регистрације дужна је да документе из става 2. овог члана прибавља по службеној дужности у складу са законом којим се уређује општи управни поступак, односно да од подносиоца пријаве може да захтева само оне податке који су неопходни за њену идентификацију и документе који потврђују чињенице о којима се не води службена евиденција.

Покретање поступка по службеној дужности

Члан 24.

Поступак регистрације покреће се по службеној дужности, ако је таква регистрација предвиђена овим законом.

Забележба

Члан 25.

Упис забележбе врши се на основу пријаве или по службеној дужности, ако Регистратор дође до сазнања о чињеницама и документима који су од значаја за стамбене односе.

Начин подношења пријаве

Члан 26.

Пријава у папирној форми подноси се Регистру непосредно или поштом. Када се пријава подноси поштом, као датум и време подношења пријаве узимају се датум и време пријема пријаве у Регистру.

Електронска пријава се подноси Регистру путем корисничке апликације за пријем електронске пријаве којом се обезбеђује пријем електронских докумената и доказа о уплати административне таксе за регистрацију и накнаде за услуге евиденције.

Потписивање електронске пријаве и докумената, као и овера електронских докумената, врши се у складу са прописима којима се уређују електронски потпис и електронски документ.

Рок за подношење пријаве

Члан 27.

Подносилац пријаве је дужан да Регистру поднесе пријаву у року од 15 дана од дана настанка промене, односно података који су предмет регистрације.

Потврда о примљеној пријави

Члан 28.

Потврда о примљеној пријави издаје се подносиоцу пријаве, приликом непосредног подношења пријаве Регистру.

Потврда о примљеној електронској пријави доставља се на електронску адресу наведену у пријави.

Потврда о примљеној пријави нарочито садржи број под којим је пријава заведена, датум и време пријема пријаве, врсту пријаве (упис, промена или брисање података и докумената), идентификационе податке о подносиоцу пријаве из члана 23. став 1. тачка 3) овог закона, као и списак приложених докумената.

Измена и одустанак од пријаве

Члан 29.

Подносилац пријаве може да изменi пријаву или да од ње одустане до доношења одлуке Регистратора о пријави.

Ако подносилац пријаве одустане од пријаве, Регистратор доноси решење којим се поступак обуставља.

Провера испуњености формалних услова и рок за одлучивање о пријави

Члан 30.

По пријему пријаве Регистратор проверава да ли су испуњени формални услови за регистрацију прописани чланом 20. став 2. овог закона за податке који се региструју и објављују и да ли су достављени прописани документи.

Подаци који су предмет објављивања не подлежу провери испуњености формалних услова, уписују се у Регистар на основу регистрационе пријаве, за њихову тачност одговара подносилац пријаве и о њиховој објави се не издаје посебан акт.

Регистратор одлучује о пријави доношењем решења о регистрацији или закључка РЕШЕЊА о одбацивању пријаве у року од јеф ПЕТНАЕСТ радних дана од дана пријема пријаве.

Решење о регистрацији

Члан 31.

Ако су испуњени формални услови за регистрацију и по извршеној контроли исправности унетих података и докумената у централном информационом систему, Регистратор доноси решење о регистрацији.

Против решења из става 1. овог члана подносилац пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од десет дана од дана достављања, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страници Регистра.

Жалба не одлаже извршење решења.

Одбацивање пријаве, право жалбе и право на подношење усаглашене пријаве

Члан 32.

Ако нису испуњени формални услови за даље поступање по пријави, Регистратор одбације пријаву закључком РЕШЕЊЕМ, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, објављује га кроз централни информациони систем и писани отправак доставља подносиоцу пријаве на начин одређен у регистрационој пријави.

Регистратор ће пријаву одбацити закључком РЕШЕЊЕМ и када није месно надлежан за поступање по пријави, када подаци наведени у пријави нису предмет регистрације и када је податак или документ који је предмет пријаве већ регистрован.

Против закључка РЕШЕЊА из ст. 1. и 2. овог члана подносилац ИЛИ ЧЛАН СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ пријаве преко Регистратора може изјавити жалбу општинском, односно градском већу надлежног органа јединице локалне самоуправе у року од десет дана од дана достављања, а најкасније у року од 30 дана од дана објављивања.

Ако подносилац пријаве у року од десет дана од пријема закључка РЕШЕЊА из ст. 1. и 2. овог члана, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања, поднесе усаглашену пријаву и документе и отклони све утврђене недостатке, не плаћа поново административну таксу и накнаду.

Подносилац пријаве може само једном искористити право на подношење усаглашене пријаве без обавезе поновног плаћања административне таксе и накнаде из става 4. овог члана.

Пропуштање рока за одлучивање о пријави

Члан 33.

Ако Регистратор не одлучи о пријави у року из члана 30. став 3. овог закона, сматраће се да је пријава усвојена, о чему доноси решење и тражену регистрацију, без одлагања, спроводи у Регистар, изузев у случајевима када нису испуњени услови прописани чланом 32. став 2. овог закона.

Брисање регистрованог податка или документа по службеној дужности

Члан 34.

Када утврди да је регистрован податак, а да у моменту регистрације нису били испуњени услови за његову регистрацију, Регистратор ће укинути своју одлуку и брисати податак најкасније у року од шест месеци од наредног дана од дана објављивања регистрованог податка.

Решење о брисању регистрованог податка или документа доставља се стамбеној заједници чији је податак брисан.

Истовремено са брисањем регистрованог податка успоставља се претходно регистровано стање.

Подносилац пријаве по основу које је извршена регистрација податка или документа који је брисан у складу са одредбама овог члана има право на жалбу у складу са чланом 32. став 3. овог закона.

Повраћај у пређашње стање

Члан 35.

У поступку регистрације није дозвољен повраћај у пређашње стање.

Објављивање и дејство регистрације

Члан 36.

Пре коначног одобравања регистрације и објаве података и докумената, у Јединственој евиденцији се кроз централни информациони систем врши контрола исправности начина унетих података и докумената.

Ако се утврди да подаци и документи који су прописани као предмет регистрације и евиденције нису унети у Регистар или нису унети у Регистар на прописан начин, централни информациони систем неће прихватити одобравање регистрације и о томе ће обавестити Регистратора.

Регистратор има обавезу да без одлагања отклони утврђене недостатке и унесе, односно правилно унесе, податке и документе кроз регистарску апликацију у централни информациони систем.

По извршеној контроли исправности начина унетих података и докумената у централном информационом систему, регистровани подаци и документи о стамбеној заједници се јавно објављују у Јединственој евиденцији стамбених заједница.

Регистрација производи правно дејство према трећим лицима наредног дана од дана објављивања.

Трећа лица која се у правном промету поуздају у податке из Регистра не сносе штетне правне последице због нетачних података у Регистру.

Исправка грешке

Члан 37.

Ако је приликом регистрације начињена грешка у писању, рачунању или друга очигледна грешка, Регистратор ће у року од пет дана од дана сазнања за грешку или од дана подношења захтева за исправку извршити исправку грешке у Регистру и о томе донети закључак.

Ако Регистратор, одлучујући о захтеву за исправку грешке, утврди да грешка није начињена, доноси решење којим се захтев одбија као неоснован.

Достављање писаног отправка одлуке Регистратора

Члан 38.

Достављање писаног отправка одлуке Регистратора врши се на начин одређен регистрационом пријавом, и то:

- 1) поштанском пошиљком, на адресу подносиоца пријаве;
- 2) поштанском пошиљком, на адресу седишта стамбене заједнице;
- 3) слањем на регистровану адресу за пријем електронске поште у складу са прописима којима се уређује електронско пословање;
- 4) преузимањем у седишту Регистра.

Ако је поднета електронска пријава, отправак одлуке Регистратора у електронској форми доставља се на регистровану адресу за пријем електронске поште или на адресу за пријем електронске поште која је означена у пријави.

Достављање писаног отправка одлуке Регистратора сматра се извршеним даном слања на адресу из става 1. тач. 1), 2) и 3) овог члана.

Сходна примена закона

Члан 39.

На питања која се односе на поступак регистрације и евидентирања, а која овим законом нису посебно уређена, примењује се закон којим се уређује општи управни поступак.

Органи стамбене заједнице и њихово формирање

Члан 40.

Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

Скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тела, а одлуком скупштине одређују се њихов састав, задаци и начин рада.

Стамбена заједница у року од 60 дана од дана стицања својства правног лица мора одржати прву седницу скупштине на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог закона вршило дужност председника скупштине зграде, односно савета зграде, а уколико такво лице не постоји, било који власник посебног дела зграде.

Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који се региструју и објављују у Регистру стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене.

У случају поверавања управљања професионалном управнику на основу одлуке скупштине стамбене заједнице или правила власника, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.

Скупштина стамбене заједнице

Члан 41.

Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова.

ЧЛАНОВИ СКУПШТИНЕ ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ У КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА СУ ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ, ДОК СКУПШТИНУ КОНДОМИНИЈУМА ЧИНЕ СВИ ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА У ЗГРАДАМА/ЛАМЕЛАМА КОНДОМИНИЈУМА, КОЈЕ У СКУПШТИНИ КОНДОМИНИЈУМА ЗАСТУПА УПРАВНИК, ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИ УПРАВНИК ЗГРАДЕ/ЛАМЕЛЕ.

Када је власник посебног дела правно лице, у раду скупштине учествује његов законски заступник или лице које он овласти.

Уместо власника посебног дела, осим за одлуке прописане чланом 42. став 1. тач. 1), 2), 4), 12) и 18) овог закона, на седници скупштине може да учествује у раду и гласа и члан домаћинства који је пословно способан или лице које је закупац посебног дела, осим ако је власник посебног дела обавестио скупштину или управника да не дозвољава да уместо њега учествује неко други.

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.

Власник посебног дела који је издао свој посебни део у закуп трећем лицу, а уговорио је да треће лице учествује у трошковима одржавања и управљања зградом, дужан је да у року од 30 дана од дана издавања посебног дела у закуп обавести управника зграде СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ да ће закупац учествовати у трошковима одржавања и управљања зградом.

Изузетно од става 4. 9. овог члана закупац на неодређено време стана у јавној својини има право да учествује у раду скупштине, односно управљању и обавезан је да сноси трошкове одржавања и управљања зградом.

Скупштином председава лице које је изабрано за управника и које је обавезно да присуствује свакој седници скупштине.

Седница скупштине одржава се најмање два пута годишње, а заказује је управник.

Иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела. Ако управник не закаже седницу скупштине на захтев власника посебног дела у року од десет дана ОД ДАНА ПОДНОШЕЊА ИНИЦИЈАТИВЕ, власник посебног дела је може сам заказати, о чему обавезно обавештава управника.

Надлежност скупштине стамбене заједнице

Члан 42.

Скупштина стамбене заједнице:

- 1) бира и разрешава управника;
- 2) доноси одлуку о поверавању послова управљања зградом,—односно избору професионалног управника ИЗБОРОМ ОРГАНИЗАТОРА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА;
- 3) доноси правила власника у складу са чланом 17. став 2. овог закона;
- 4) доноси одлуку о узимању кредита;
- 5) одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова;
- 6) доноси програм одржавања заједничких делова зграде НАЈКАСНИЈЕ ДО 15. МАРТА ТЕКУЋЕ ГОДИНЕ;
- 7) доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;
- 8) доноси одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде;
- 8а) ДОНОСИ ОДЛУКУ О ИЗВОЂЕЊУ РАДОВА НА УКЛАЊАЊУ ПРЕПРЕКА, ОДНОСНО ОБЕЗБЕЂЕЊУ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА;
- 9) доноси одлуку о одржавању земљишта за редовну употребу зграде КОЈА ЈЕ У СУСВОЈИНИ ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА;
- 10) доноси одлуку о физичко-техничком обезбеђењу зграде и ствари на земљишту које служи за редовну употребу зграде;
- 11) доноси одлуку о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;
- 12) доноси одлуку о располагању заједничким деловима зграде;
- 13) доноси одлуку о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 14) доноси одлуку о унапређењу заједничких делова зграде;
- 15) доноси одлуку о осигурању из члана У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 48. овог закона;

16) доноси одлуку о постављању, односно уградњи ствари на заједничким деловима зграде и земљишту које служи за редовну употребу зграде и висини накнаде коју плаћају власници тих ствари;

17) усваја извештај о раду управника, односно професионалног управника, који посебно садржи приказ реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћењу средстава за реализацију сваке од активности;

18) доноси одлуку о висини накнаде НАКНАДИ ТРОШКОВА за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде;

19) одлучује и о другим питањима од значаја за стамбену заједницу.

~~Скупштина стамбене заједнице одлучује на седници, али се одлуке могу доносити и давањем писаних изјава ван седнице.~~

~~О раду скупштине стамбене заједнице води се записник.~~

ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЧЛАНА ДОНОСИ УПРАВНИК ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИ УПРАВНИК УКОЛИКО ГА СКУПШТИНА НЕ ДОНЕСЕ У РОКУ УТВРЂЕНОМ РЕШЕЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ИНСПЕКТОРА ИЗ ЧЛАНА 127. СТАВ 1. ТАЧКА 2) ОВОГ ЗАКОНА.

УКОЛИКО УПРАВНИК, ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИ УПРАВНИК СКУПШТИНИ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ НИЈЕ ПРЕДЛОЖИО ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА, СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ГА ДОНОСИ У СКЛАДУ СА РЕШЕЊЕМ ГРАЂЕВИНСКОГ ИНСПЕКТОРА ИЗ ЧЛАНА 127. СТАВ 1. ТАЧКА 2) ОВОГ ЗАКОНА

ОДЛУКУ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 8) ОВОГ ЧЛАНА ЗАМЕЊУЈЕ РЕШЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ИНСПЕКТОРА СА НАЛОГОМ ЗА ИЗВРШЕЊЕ РАДОВА ИЗ ЧЛАНА 127. СТАВ 1. ТАЧ. 3) И 4) ОВОГ ЗАКОНА

У (СТАМБЕНОМ) КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА СКУПШТИНА ЗГРАДЕ ДОНОСИ ОДЛУКЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ЗАЈЕДНИЧКЕ ДЕЛОВЕ ЗГРАДА ОСИМ ОДЛУКА ИЗ СТАВА 1. ТАЧ. 2), 10) И 13), О ЧЕМУ ОДЛУЧУЈЕ СКУПШТИНА КОНДОМИНИЈУМА. СКУПШТИНА КОНДОМИНИЈУМА ОДЛУЧУЈЕ О ДЕЛОВИМА КОНДОМИНИЈУМА КОЈИ СУ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ СВОЈИНИ, ОДНОСНО ОД ЗАЈЕДНИЧКОГ ИНТЕРЕСА СВИХ ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДА У КОМПЛЕКСУ КОНДОМИНИЈУМА.

СВРХА ПРИКУПЉАЊА, ОБРАДЕ И ЧУВАЊА ПОДАТКА ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 18) ОВОГ ЧЛАНА ЈЕСТЕ ЕФИКАСНО ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА. НАЧИН ВОЋЕЊА ЕВИДЕНЦИЈЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПОДАТАКА УТВРЂУЈЕ СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ЗАШТИТА ПОДАТАКА О ЛИЧНОСТИ.

Право гласа у скупштини стамбене заједнице

Члан 43.

Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице.

У случају да је једно лице истовремено власник више посебних делова зграде, то лице има онолико гласова у скупштини стамбене заједнице колико има посебних делова у власништву.

Изузетно од става 2. овог члана, власник гараже, гаражног места или гаражног бокса, ОДНОСНО ОСТАВЕ КАО САМОСТАЛНЕ ПРОСТОРИЈЕ нема посебан глас по основу права својине на том посебном делу осим у случају да је то једини посебни део које једно лице поседује, у ком случају то лице има

право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гараж, гаражно место, односно гаражни бокс ИЛИ ОСТАВА.

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.

Уколико је власник посебног дела недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на седницу скупштине стамбене заједнице на коју је уредно позван, а да при томе није обавестио управника, односно стамбену заједницу о разлогима свог неодазивања.

Сматра се да је власник посебног дела уредно позван истицањем обавештења о дану, часу и месту одржавања седнице скупштине са предложеним дневним редом на видљивом месту у простору који је заједнички део зграде и који је у свакодневној употреби власника посебних делова (улаз, ходник и сл.), СЛАЊЕМ ЕЛЕКТРОНСКОГ ОБАВЕШТЕЊА ИЛИ НА ДРУГИ ПРИМЕРЕН НАЧИН.

Обавештење о одржавању седнице скупштине мора се истаћи, ОДНОСНО ПОСЛАТИ најмање три дана пре дана одржавања скупштине, осим у хитним случајевима у којима се обавештење може истаћи, ОДНОСНО ПОСЛАТИ и на дан одржавања скупштине.

Рад и одлучивање скупштине

Члан 44.

Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано.

О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова ДОСТУПНИХ ЧЛНОВА У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА.

СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ОДЛУКЕ ИЗ ЧЛАНА 42. СТАВ 1. ТАЧ. 8), 14), 16) ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ОДЛУКУ О РАЗРЕШЕЊУ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА, ОДНОСНО РАСКИДУ УГОВОРА СА ОРГАНИЗАТОРОМ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА ДОНОСИ ОБИЧНОМ ВЕЋИНОМ ГЛАСОВА ОД УКУПНОГ БРОЈА ДОСТУПНИХ ЧЛНОВА КОЈИ ИМАЈУ ПРАВО ГЛАСА ПО ОДРЕЂЕНОМ ПИТАЊУ.

У случају да су власници посебних делова донели правила власника у складу са чланом 17. став 3. овог закона, већина гласова потребна за доношење одлука из ст. 1. и 2. овог члана утврђује се тим актом.

~~Власник посебног дела може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунања кворума сматра да тај члан стамбене заједнице присуствује седници.~~

СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ОДЛУЧУЈЕ НА СЕДНИЦИ НА ОСНОВУ ГЛАСОВА ПРИСТУТНИХ ЧЛНОВА СКУПШТИНЕ И ГЛАСОВА ЧЛНОВА 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 ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ 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 ЧЛНОВИМА СКУПШТИНЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ОМОГУЋИ ДОСТУПНОСТ, ОДНОСНО УВИД У СВЕ ПИСАНЕ САГЛАСНОСТИ ПРИКУПЉЕНЕ ПРЕ И ПОСЛЕ ОДРЖАВАЊА САСТАНКА, КОЈЕ СУ САСТАВНИ ДЕО СПИСКА СА ПОТПИСИМА ЧЛНОВА СКУПШТИНЕ КОЈИ СУ СЕ ИЗЈАСНИЛИ О ОДЛУЦИ НА САМОМ САСТАНКУ.

У вршењу овлашћења одлучивања, односно гласања, када је посебан део зграде у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део сразмерно њиховом уделу у сусвојини.

УКОЛИКО НИЈЕ У МОГУЋНОСТИ ДА УЧЕСТВУЈЕ У РАДУ СКУПШТИНЕ ИЛИ ДА СЕ ИЗЈАСНИ ПИСАНИМ ПУТЕМ ВЛАСНИК Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

У случају располагања заједничким деловима зграде за потребе надзиђивања, сагласност у смислу закона којим се уређује изградња објекта представља сагласност скупштине стамбене заједнице која се доноси већином из става 2. овог члана.

На основу сагласности из става 7. 11. овог члана, управник стамбене заједнице закључује уговор са инвеститором којим се регулишу сви битни елементи уговора, а посебно међусобна права и обавезе, рокови, обавезе инвеститора да на погодан начин обавештава власнике посебних делова о почетку и завршетку извођења радова, поштовању кућног реда и др.

Кворум

Члан 45.

Кворум за одржавање и рад седнице скупштине чини обична већина од укупног броја гласова члнова који имају право гласа по одређеном питању, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.

Ако се седница скупштине није могла одржати због недостатка кворума, поново се сазива најраније три, а најкасније 30 дана од дана када је седница требало да буде одржана, са истим предложеним дневним редом (поновљена седница).

Кворум за одржавање и рад поновљене седнице чини 1/3 укупног броја гласова члнова, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.

Записник

Члан 46.

О РАДУ СКУПШТИНЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ВОДИ СЕ ЗАПИСНИК.

Свака одлука скупштине стамбене заједнице уноси се у записник који води управник, односно записничар кога именује управник.

Управник је одговоран за уредно сачињавање записника.

Записник садржи:

- 1) место и дан одржавања седнице;
- 2) име лица које је водило записник;
- ~~3) сажети приказ расправе по свакој тачки дневног реда;~~
- 4) резултат гласања по свакој тачки дневног реда по којој је скупштина одлучивала, као и начин гласања сваког присутног члана скупштине;
- 5) друге елементе, у складу са одлуком стамбене заједнице.

~~Саставни део записника чини списак лица која су учествовала у раду седнице скупштине.~~

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 СВОИМ ПОТПИСОМ НА ЈЕДИНСТВЕНОМ СПИСКУ СА ИЗЈАШЊЕЊЕМ ДА ЛИ СУ ЗА ИЛИ ПРОТИВ ОДЛУКЕ.

Записник потписују управник, записничар ако је одређен, као и сва лица која су учествовала у њеном раду.

~~Ако лице које је учествовало у раду седнице има примедбе на записник или одбије да потпише записник, лице које води записник ће то констатовати у записнику уз навођење разлога за то одбијање, с тим да лице које има примедбу може ту примедбу и само унети у записник приликом потписивања.~~

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.

~~Непоступање у складу са одредбама овог члана нема утицаја на пуноважност одлука донетих на седници скупштине ако се резултат гласања и садржина тих одлука на други начин могу утврдити.~~

Одговорност стамбене заједнице

Члан 47.

Стамбена заједница одговара за штету која произтекне услед неизвршења или неправилног извршења послова који су у њеној надлежности.

Стамбена заједница одговорна је и за штету која настане од дела зграде када није могуће утврдити од ког посебног или самосталног дела зграде потиче штета.

У случају из става 2. овог члана, заједно са стамбеном заједницом за штету одговарају солидарно и сви власници посебних, односно самосталних делова.

Стамбена заједница, односно власници посебних и самосталних делова, имају право регреса према лицу које је одговорно за штету у року од једне године од дана исплате, односно накнаде штете оштећеном.

Власници посебног, односно самосталног дела су према трећим лицима супсидијарно одговорни за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице ако

се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе.

У случају из става 5. овог члана власници посебног и самосталног дела одговарају солидарно.

Власник посебног, односно самосталног дела који испуни обавезу стамбене заједнице има право регреса од осталих власника посебних, односно самосталних делова.

Уговор о осигурању

Члан 48.

Стамбена заједница може да РЕГИСТРОВАНА У ЗГРАДИ КАО ГРАЂЕВИНСКОЈ ЦЕЛИНИ СА ВИШЕ ОД ПЕТ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЈЕ У ОБАВЕЗИ ДА закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причине трећим лицима услед вршења послова који су у њеној надлежности неодржавања, односно неправилног одржавања зграде, а на начин и под условима утврђеним законом којим се уређује делатност осигурања и законом којим се уређују облигациони односи.

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 ЕУР У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО ЈЕДНОМ ОСИГУРАНОМ СЛУЧАЈУ И УКУПНО ЗА ПЕРИОД ПОКРИЋА.

Управник

Члан 49.

Стамбена заједница има управника.

Управника бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице.

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 ЧЛНОВА ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА ПРЕМИНУЛОГ ВЛАСНИКА КОЈИ КОРИСТЕ ПОСЕБНИ ДЕО У ЗГРАДИ У КОЈЕ СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА РЕГИСТРОВАНА, ЧЛАН СКУПШТИНЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ЈЕ ЛИЦЕ КОЈЕ ЧЛНОВИ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА ОВЛАСТЕ.

Мандат управника траје четири године, ако одлуком о избору није одређено краће време, а по истеку времена на које је изабран може бити поново биран. По истеку мандата управника, ако није изабран нови управник, он је дужан да врши ову функцију још 30 дана од дана истека мандата.

Мандат управника престаје и оставком и разрешењем.

Управник се разрешава на начин предвиђен за избор управника.

Ако скупштина стамбене заједнице не изабере новог управника у року од 30 дана од дана када је стамбена заједница остала без управника, из било ког разлога, сваки власник посебног дела има право да захтева покретање

поступка пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника.

Мандат управника почиње, односно престаје даном доношења одлуке о избору, односно разрешењу, ако самом одлуком није другачије одређено.

Управник се уписује у Регистар стамбених заједница.

Права и обавезе управника

Члан 50.

Управник:

- 1) заступа и представља стамбену заједницу;
- 2) подноси пријаву за упис стамбене заједнице у Регистар стамбених заједница;
- 3) подноси пријаву за регистрацију правила власника у складу са чланом 17. став 8. овог закона;
- 4) истиче решење о регистрацији стамбене заједнице на видно место у стамбеној згради, УЗ ПОШТОВАЊЕ МИНИМИЗАЦИЈЕ ПОДАТАКА О ЛИЧНОСТИ;
- 5) врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и врши њихово означавање;
- 6) успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број);
- 7) извршава одлуке стамбене заједнице;
- 8) на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна;
- 9) предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији;
- 10) организује радове хитних интервенција;
- 11) организује извођење радова на заједничким деловима зграде и земљишту за редовну употребу зграде у складу са усвојеним програмом одржавања и контролише да ли се ови радови изводе;
- 12) води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице;
- 13) подноси скупштини стамбене заједнице извештај о раду који посебно садржи приказ укупних прихода и расхода стамбене заједнице, реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћења средства за реализацију сваке од активности;
- 13а) У СЛУЧАЈУ ПРЕСТАНКА ОБАВЉАЊА ФУНКЦИЈЕ УПРАВНИКА САЧИЊАВА ЗАПИСНИК О ПРИМОПРЕДАЈИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ДРУГИХ СТВАРИ КОЈЕ ПРИПАДАЈУ СТАМБЕНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ (КЉУЧЕВИ И ДР.) И ПРЕДАЈЕ ИХ НОВОИЗБРАНОМ УПРАВНИКУ, ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНОМ УПРАВНИКУ ИЛИ ОВЛАШЋЕНОМ ЛИЦУ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ, НАЈКАСНИЈЕ ДО ИСТЕКА ОТКАЗНОГ РОКА,

14) врши и друге послове одређене законом.

ПОДАЦИ О ЛИЧНОСТИ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЧЛАНА ПРИКУПЉАЈУ СЕ И ОБРАЋАЈУ У ЦИЉУ ИСПУЊЕЊА ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА УТВРЂЕНОГ ЧЛАНОМ 2. ОВОГ ЗАКОНА И НА НАЧИН КОЈИ ПРОПИСУЈЕ ЗАКОН КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ЗАШТИТА ПОДАТАКА О ЛИЧНОСТИ. ПОДАЦИ СЕ НЕ МОГУ УЧИНИТИ ДОСТУПНИМ ТРЕЋИМ ЛИЦИМА, ОСИМ У СЛУЧАЈУ КАДА СУ НЕОПХОДНИ ЗА ИСПУЊЕЊЕ ОБАВЕЗА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА У ПОГЛЕДУ УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА КОЈЕ ПРОИСТИЧУ ИЗ ОВОГ ЗАКОНА.

РОК ЧУВАЊА ПОДАТАКА САДРЖАНИХ У ЕВИДЕНЦИЈИ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЧЛАНА ЈЕ У ВЕЗИ СА ИСПУЊЕЊЕМ СВРХЕ ЗА КОЈУ СЕ ОБРАЋАЈУ, ОДНОСНО ВРЕМЕНОМ ТРАЈАЊА ПРАВА И ОБАВАЗА ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, ВЛАСНИКА САМОСТАЛНИХ ДЕЛОВА И ЛИЦА КОЈИМА СУ ЗАЈЕДНИЧКИ ИЛИ ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ ИЗДАТИ У ЗАКУП, ОДНОСНО НА КОРИШЋЕЊЕ.

УПРАВНИК ЈЕ ДУЖАН ДА ПРИЛИКОМ ИСПУЊЕЊА ОБАВЕЗЕ ИЗ СТАВА 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЧЛАНА ПОДАТКЕ ОБРАЋАЈУЕ 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 ОБРАЋАЈУ БУДУ ОГРАНИЧЕНИ САМО НА ПОДАТКЕ УТВРЂЕНЕ ОВОМ ЗАКОНОМ И ИСКЉУЧИВО У СКЛАДУ СА ЊИХОВОМ СВРХОМ.

2. Професионално управљање

Организатор професионалног управљања

Члан 51.

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

Основање, 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.

Организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом које је уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.

ПОСЛОВИМА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА МОГУ СЕ БАВИТИ ПРИВРЕДНА ДРУШТВА ИЛИ ПРЕДУЗЕТНИЦИ (ОРГАНИЗATOR 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.

ОРГАНИЗATOR 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 ОРГАНИЗATORA 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 ОРГАНИЗATORA ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА.

НА ПОСТУПАК УПИСА У РЕГИСТАР ОРГАНИЗATORA ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА, ПРОМЕНУ И БРИСАЊЕ ПОДАТКА У РЕГИСТРУ СХОДНО СЕ ПРИМЕЊУЈЕ ЗАКОН КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ОПШТИ УПРАВНИ ПОСТУПАК.

ОРГАНИЗATOR ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА ДУЖАН ЈЕ ДА ПОДНЕСЕ ПРИЈАВУ ЗА СВАКУ ПРОМЕНУ ПОДАТКА 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 ОРГАНИЗATORA ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА СТАТУС „НИЈЕ АКТИВАН“ УПИСУЈЕ СЕ ЗА ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ИЛИ ПРЕДУЗЕТНИКА КОЈИ ПРЕСТАНЕ ДА ИСПУЊАВА УСЛОВ ИЗ СТАВА 4. ТАЧКА 1) ОВОГ ЧЛАНА.

ОРГАНИЗATOR ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉА БРИШЕ СЕ ИЗ РЕГИСТРА ОРГАНИЗATORA 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 ОРГАНИЗATORA ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА.

РЕГИСТАР ИЗ СТАВА 4. ТАЧКА 2) ОВОГ ЧЛАНА САДРЖИ:

1) ПОДАТКЕ О ОРГАНИЗATORУ 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 ОРГАНИЗATOR 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) ПОДАЦАК О УКУПНОМ БРОЈУ ЗАПОСЛЕНИХ, ОДНОСНО РАДНО АНГАЖОВАНИХ ЛИЦЕНЦИРАНИХ ПРОФЕСИОНАЛНИХ УПРАВНИКА СА АКТИВНИМ СТАТУСОМ У РЕГИСТРУ ИЗ ЧЛАНА 54. ОВОГ ЗАКОНА;

3) ПОДАЦАК О УКУПНОМ БРОЈУ АКТИВНИХ УГОВОРА ЗАКЉУЧЕНИХ СА СТАМБЕНИМ ЗАЈЕДНИЦАМА.

КОМОРА ИМА ПРАВО НА НАКНАДУ ЗА ВОЋЕЊЕ 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 ПОДАТКА У РЕГИСТРУ ОРГАНИЗАТОРА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ РЕГИСТРАЦИЈЕ И ОБЈАВЉИВАЊА, НА ОСНОВУ ЧИЊЕНИЦА ИЗ ПРИЈАВЕ И ПРИЛОЖЕНИХ ДОКУМЕНТА, БЕЗ ИСПИТИВАЊА ТАЧНОСТИ ПОДАТКА И ВЕРОДОСТОЈНОСТИ ПРИЛОЖЕНИХ ДОКУМЕНТА.

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.

~~Стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника~~

УСЛОВИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА

Члан 52.

~~Физичко лице стиче квалификацију професионалног управника ако:~~

- ~~1) има најмање средње образовање у четворогодишњем трајању;~~
- ~~2) положи испит за професионалног управника и стекне лиценцу у складу са овим законом;~~
- ~~3) упише се у регистар који води Привредна комора Србије.~~

~~Привредна комора Србије издаје и одузима лиценцу за професионалног управника у складу са овим законом.~~

~~Упис у регистар професионалних управника врши се на захтев лица које испуњава услове предвиђене законом.~~

~~У регистар професионалних управника из става 3. овог члана не може се уписати лице које је осуђивано правоснажном одлуку на казну затвора за кривично дело које га чини недостојним или неподебним за обављање послова професионалног управника.~~

Регистар садржи личне податке о професионалном управнику: име и презиме и ЈМБГ, као и податке о лиценци професионалног управника.

Програм испита и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра прописује министар надлежан за послове становаша.

Обуку за полагање испита из става 6. овог члана организује Привредна комора Србије, односно друго правно лице, по добијању сагласности министарства надлежног за послове становаша на предложени програм обуке.

Професионални управник брише се из регистра услед:

- 1) смрти;
- 2) на лични захтев;
- 3) протеком рока од десет година од дана уписа у регистар, ако не затражи обнављање уписа;
- 4) одузимања лиценце.

При издавању лиценце, односно подношења захтева за обнављање 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 достави Привредној комори Србије уз документацију потребну за добијање, односно обнављање лиценце у складу са овим законом.

Лиценцирани професионални управник је дужан да након издавања, односно обнављања лиценце, Привредној комори Србије најмање једном годишње доставља важећу полису осигурања.

Лиценцираном професионалном управнику који не извршава обавезе предвиђене ставом 10. овог члана, Привредна комора Србије одузима лиценцу.

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

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 ВОЋЕЊА 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.

ОРГАНИЗATOR 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.

Надлежност професионалног управника

Члан 53.

Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде.

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 или других проблема (непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради) сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа;
- 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) обезбеђује извршење радова на хитним интервенцијама
- 6) предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде од лица која се баве одржавањем заједничких делова зграде и земљишта.

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 ТРОШАК ЈЕ ВЕЋИ ОД 20% УКУПНОГ ИЗНОСА ПЛАНИРАНИХ МИНИМАЛНИХ ГОДИШЊИХ НАКНАДА ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ И ОБРАЗЛАЖЕ ИХ СКУПШТИНИ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ.

Професионални управник подноси извештај о свом раду стамбеној заједници најмање два пута годишње ако другачије није уговорено, а у случају престанка важења уговора о поверавању послова професионалног управљања, овај извештај подноси најкасније у року од 30 дана од дана престанка важења уговора.

Професионални управник одговара стамбеној заједници за штету коју она трпи због његових пропуста у раду, као и сваком власнику посебног, односно самосталног дела уколико због пропуста у раду професионалног управника претрпе штету на свом посебном, односно самосталном делу.

Професионални управник има право на накнаду чија се висина одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања.

У случају принудне управе, професионални управник има право на накнаду чија је висина одређена одлуком јединице локалне самоуправе из члана 64. став 3. овог закона.

У случају спречености за рад или одсуства, професионални управник може у складу са законом издати другом лицу које има лиценцу за обављање послова професионалног управника пуномоћје за предузимање хитних и неодложних послова, које мора бити оверено у складу са законом који уређује оверу потписа.

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.

Регистар професионалних управника

Члан 54.

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

Поред послова из става 1. овог члана, Привредна комора Србије организује полагање испита за професионалног управника и:

- 1) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања;
- 2) по претходно утврђеној испуњености услова, издаје и одузима лиценцу за професионалног управника у складу са одредбама овог закона;
- 3) организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде;
- 4) обавља и друге послове у складу са овим законом.

Организација и начин обављања послова из ст. 1. и 2. овог члана ближе се уређује општим актом Привредне коморе Србије.

Регистар професионалних управника за сваког професионалног управника садржи:

- 1) списак активних уговора са стамбеним заједницама;
- 2) списак истеклих уговора са стамбеним заједницама;
- 3) списак раскинутих уговора са стамбеним заједницама.

ПРИВРЕДНА КОМОРА СРБИЈЕ ВОДИ РЕГИСТАР ПРОФЕСИОНАЛНИХ УПРАВНИКА КОЈИ ЈЕ ДОСТУПАН НА ЊЕНОЈ ИНТЕРНЕТ СТРАНИ.

РЕГИСТАР ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЈЕ ЕЛЕКТРОНСКА БАЗА ПОДАТКА 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 ВОЋЕЊА 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 стране 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) НЕИСПУЊАВАЊЕ УСЛОВА ЗА ПРОДУЖЕЊЕ ЛИЦЕНЦЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

КАДА ЈЕ ЛИЦЕ БРИСАНО ИЗ РЕГИСТРА ИЗ СТАВА 1. А У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 6. ТАЧ. 3) И 4) ОВОГ ЧЛАНА ЗА ПОНОВНИ УПИС У РЕГИСТАР ТО ЛИЦЕ ЈЕ ДУЖНО ДА ПОЛОЖИ ЛИЦЕНЦНИ ИСПИТ.

МИНИСТАР НАДЛЕЖАН ЗА ПОСЛОВЕ СТАНОВАЊА БЛИЖЕ ПРОПИСУЈЕ САДРЖИНУ И НАЧИН ВОЂЕЊА РЕГИСТРА ЛИЦЕНЦИРАНИХ ПРОФЕСИОНАЛНИХ УПРАВНИКА, УСЛОВЕ КОЈЕ ТРЕБА ДА ИСПУНЕ ЛИЦА ДА БИ БИЛА УПИСАНА У РЕГИСТАР, НАЧИН И ПОСТУПАК УПИСА У РЕГИСТАР, КАО И НАЧИН ВРШЕЊА ИЗМЕНЕ И БРИСАЊА ПОДАТАКА УПИСАНИХ У РЕГИСТАР.

Поверавање управљања професионалном управнику

НАЧИН ПОВЕРАВАЊЕ ПОСЛОВА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА

Члан 55.

Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику ОРГАНИЗАТОРУ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА:

- 1) одлуком стамбене заједнице или
- 2) одлуком РЕШЕЊЕМ надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају принудне управе предвиђене чланом 57. овог закона.

Поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице или правилима власника

ПОВЕРАВАЊЕ ПОСЛОВА ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА ОДЛУКЕОМ СКУПШТИНЕ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Члан 56.

Скупштина стамбене заједнице може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника, ОДНОСНО ДА ИХ ПОВЕРИ ОРГАНИЗАТОРУ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА.

Одлука о повериавању послова професионалном управнику, УПРАВЉАЊА ОРГАНИЗАТОРУ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА може се донети и доношењем правила власника.

Одлука из става 2. овог члана доноси се у складу са чланом 44. став 1. овог закона.

Послови управљања ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА повериавају се професионалном управнику закључењем уговора између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања.

Уговор о повериавању послова професионалног управљања закључује лице које за то овласти стамбена заједница и заступник организатора професионалног управљања.

Уговор се закључује у писаној форми на одређено или неодређено време.

Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључен на неодређено време може отказати свака страна са отказним роком од једног месеца, који почиње да тече од последњег дана у месецу у коме је отказ дат, ако самим уговором отказни рок није другачије одређен, с тим да отказни рок не може бити дужи од три месеца. ПРОМЕНУ РЕГИСТРАЦИЈЕ ПОДАТАКА О УПРАВНИКУ, ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНОМ УПРАВНИКУ МОГУЋЕ ЈЕ СПРОВЕСТИ ТЕК ПО ИСТЕКУ ОТКАЗНОГ РОКА.

~~Стамбена заједница има право да захтева да одређено лице које ангажује организатор професионалног управљања буде одређено за професионалног управника, као и да одређено лице престане да обавља послове професионалног управника.~~

УКОЛИКО ОРГАНИЗАТОР ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА ПРОМЕНИ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА ЗГРАДЕ, ДУЖАН ЈЕ ДА О ТОМЕ И О РАЗЛОЗИМА СМЕНЕ ОБАВЕСТИ СТАМБЕНУ ЗАЈЕДНИЦУ.

Накнада за послове професионалног управљања исплаћује се организатору професионалног управљања, а он измирује обавезе плаћања накнаде према професионалном управнику.

Принудна управа

Члан 57.

Принудна управа уводи се поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да:

- 1) пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са чланом 40. став 4. овог закона;
- 2) по истеку или престанку мандата из било ког разлога није изабран нови управник у складу са чланом 49. овог закона.

Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом.

Поступак из става 2. овог члана води надлежна општинска, односно градска управа, која у складу са законом којим се уређује општи управни поступак, решењем именује професионалног управника са листе која се води у регистру професионалних управника.

Против решења из става 3. овог члана може се изјавити жалба општинском, односно градском већу надлежне јединице локалне самоуправе у року од осам дана од дана достављања, уколико жалба не одлаже извршење решења.

Професионални управник врши послове управљања све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању.

ПРОФЕСИОНАЛНИ УПРАВНИК КОЈИ ОБАВЉА ПОСЛОВЕ УПРАВЉАЊА У ОКВИРУ ПРИНУДНЕ УПРАВЕ, ПОРЕД ПОСЛОВА ИЗ ЧЛАНА 53. СТАВ 2. ОВОГ ЗАКОНА ДОНОСИ ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА, ОДНОСНО ОДЛУКЕ ИЗ ЧЛАНА 42. СТАВ 1. ТАЧ. 7), 8) И 18), У СЛУЧАЈУ КАДА ИЗ БИЛО КОГ РАЗЛОГА СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ НА ДВЕ УЗАСТОПНЕ СЕДНИЦЕ НЕ ОДЛУЧИ О ОВИМ ПИТАЊИМА.

IV. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА/КОНДОМИНИЈУМА

Одржавање зграде и унапређење својства зграде И КОНДОМИНИЈУМА

Члан 58.

Активности на одржавању зграде, ОДНОСНО КОНДОМИНИЈУМА врше се кроз:

- 1) хитне интервенције,
- 2) текуће одржавање и
- 3) инвестиционо одржавање.

~~Министар надлежан за послове становиšа ближе одређује врсту, обим и динамику активности из става 1. тач. 2) и 3) овог члана одржавања као и САДРЖИНУ И начин сачињавања програма одржавања зграде.~~

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.

Унапређење својства зграде или дела зграде јесу активности којима се побољшавају енергетска или друга својства зграде доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација.

Хитне интервенције

Члан 59.

Хитне интервенције су активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме, ОДНОСНО ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА КОНДОМИНИЈУМА у стање исправности, употребљивости и сигурности.

Сваки власник зграде, односно власник посебног дела зграде, дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, једноенз заједничким деловима зграде, ОДНОСНО КОНДОМИНИЈУМУ о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеној згради ИЛИ КОНДОМИНИЈУМУ, односно надлежни орган у случају зграде друге намене.

Управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана дужан је да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи, односно радова.

За пропуштање предузимања мера из става 3. овог члана управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана одговара за штету.

Обавеза одржавања зграде И КОНДОМИНИЈУМА

Члан 60.

Обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете имају сва лица из члана 15. овог закона.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Одржавање зграде ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ, ОДНОСНО КОНДОМИНИЈУМА И ЊИХОВИХ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНТА, ИНСТАЛАЦИЈА, ОПРЕМЕ И УРЕЂАЈА се може уговором поверити правним лицима или предузетницима који се баве пословима одржавања зграде НЕКРЕТНИНА.

АКТИВНОСТИ ОДРЖАВАЊА ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНТА 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 ЂЕ ИХ ОБАВИТИ У СЛУЧАЈУ ПОТРЕБЕ УКОЛИКО ТО НИЈЕ УТВРЂЕНО УГОВОРОМ О ОДРЖАВАЊУ.

Уколико лица из ст. 2. и 3. СТАВА 1. овог члана не организују одржавање у складу са овим законом, надлежни орган јединице локалне самоуправе повериће посао одржавања зграде организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса.

Лица из члана 15. овог закона дужна су да испуне мере прописане законом којим се уређује област заштите од пожара и област запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, у смислу држања запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова и испуњења минималних превентивних мера које се односе на евакуацију људи и текуће одржавање уређаја за откривање и јављање пожара и уређаја за гашење пожара.

Текуће и инвестиционо одржавање изводи се у складу са програмом одржавања.

За штету која проистекне због пропуштања обавезе одржавања из става 1. овог члана одговара лице из члана 15. овог закона које је било дужно да организује извођење одговарајуће врсте радова.

Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својства зграде ради остварења јавног интереса

Члан 61.

У случају када лица из члана 15. овог закона не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ПРЕДУЗИМА ХИТНЕ МЕРЕ У ЦИЉУ СПРЕЧАВАЊА ЊИХОВОГ НАСТАНКА, А ЗА НАСТАЛЕ ТРОШКОВЕ ИМА ПРАВО РЕГРЕСА ПРЕМА ЛИЦУ КОЈЕ ЈЕ БИЛО ДУЖНО ДА ТЕ АКТИВНОСТИ САМО ПРЕДУЗМЕ.

У циљу спречавања настанка штетних последица из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својства зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако

~~их не предузму лица из члана 15. овог закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.~~

Јединица локалне самоуправе може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану премене спољног изгледа (забрана постављања клима уређаја на видљивом делу зграде и сл.), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази.

У случају из ст. 1. и 2. овог члана, јединица локалне самоуправе има право регреса према лицу које је било дужно да те активности само предузме.

Јединица локалне самоуправе може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својства зграде из става 2. овог члана, у ком случају јединица локалне самоуправе обезбеђује средства у буџету за учешће у пројектима финансирања ових активности и доноси одлуку којом прописује поступак, доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествује у финансирању ових активности.

~~Средства за финансирање радова из ст. 1. и 2. овог члана обезбеђују се у буџету јединице локалне самоуправе.~~

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 РЕЛИЗАЦИЈУ АКТИВНОСТИ. ОВОМ ОДЛУКОМ ОДРЕЂУЈЕ СЕ И ИЗНОС И НАЧИН ДОДЕЛЕ СУБВЕНЦИЈЕ ЗА ВЛАСНИКЕ СТАНОВА КОЈИ ИСПУЊАВАЈУ УСЛОВ ИЗ ЧЛАНА 90. СТАВ 1. ТАЧКА 1) ОВОГ ЗАКОНА У СЛУЧАЈУ КАДА СЕ НАВЕДЕНЕ АКТИВНОСТИ СУФИНАНСИРАЈУ ИЛИ РЕГРЕСИРАЈУ.

УКОЛИКО СЕ АКТИВНОСТИ ИЗ СТ. 1, 2. И 3. ОВОГ ЧЛАНА БЕСПОВРАТНО ФИНАНСИРАЈУ, ОДНОСНО СУФИНАНСИРАЈУ СРЕДСТВИМА БУЏЕТА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ МИНИСТАРСТВУ НАДЛЕЖНОМ ЗА ПОСЛОВЕ ПЛАНИРАЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА И СТАНОВАЊА ДОСТАВЉА СВЕ ПОДАЦЕ ПОТРЕБЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ СРЕДСТАВА У БУЏЕТУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ (АДРЕСА ЗГРАДЕ ПЛРЕДЛОЖЕНЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ АКТИВНОСТИ, ПОДАЦИ О ВРСТИ

ИНТЕРВЕНЦИЈЕ И ВЕЛИЧИНИ ЗГРАДЕ, ВРЕДНОСТ ИНВЕСТИЦИЈЕ, КАО И ДРУГИ ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ПРЕНОС СРЕДСТАВА ИЗ БУЏЕТА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ).

РЕЗУЛТАТИ АКТИВНОСТИ ИЗ СТ. 1, 2. И. 3. СА ОСНОВНИМ ПОДАЦИМА О ВРСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И ДРУГИХ АКТИВНОСТИ, ПЕРИОДУ ЊИХОВЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ, УКУПНИМ УЛОЖЕНИМ СРЕДСТВИМА, СРЕДСТВИМА СУБВЕНЦИЈЕ, КАО И ДРУГИМ ПОДАЦИМА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ПРАЋЕЊЕ РЕЗУЛТАТА УНАПРЕЂЕЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ФОНДА ЗГРАДА ОБАВЕЗНО СЕ ЕВИДЕНТИРАЈУ У РЕГИСТРУ СТАМБЕНИХ ЗАЈЕДНИЦА И ЗАЈЕДНИЦА ЗГРАДА.

Ради остваривања јавног интереса у складу са чланом 2. овог закона, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа од текућем одржавању зграда, акт о висини износа НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ ОБЈАВЉУЈЕ МИНИМАЛНИ ИЗНОС НАКНАДЕ НА ИМЕ ТРОШКОВА ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА, ИЗНОС накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издавања МИНИМАЛНИ ИЗНОС НАКНАДЕ на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

У циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својства зграде, јединица локалне самоуправе нарочито је дужна да најмање једном недељно обезбеди лицима из члана 15. овог закона саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде.

Министар надлежан за послове становиња прописује критеријуме за утврђивање минималног износа које одређује ИЗНОСА НАКНАДА КОЈИ ОБЈАВЉУЈЕ јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова из става 8. 7. овог члана.

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

Члан 62.

Јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становиња.

Обавеза учешћа у трошковима УПРАВЉАЊА И одржавања заједничких делова зграде

Члан 63.

ВЛАСНИК ПОСЕБНОГ ДЕЛА ЗГРАДЕ ДУЖАН ЈЕ ДА УЧЕСТВУЈЕ У ТРОШКОВИМА УПРАВЉАЊА ЗГРАДОМ У СЛУЧАЈУ КАДА ЈЕ СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА ЗАКЉУЧИЛА УГОВОР О ПРОФЕСИОНАЛНОМ УПРАВЉАЊУ СА ОРГАНИЗатором ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА.

Власник посебног дела зграде дужан је да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом, односно заједничких делова и система кондоминијима.

У трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, односно заједничких делова и система кондоминијума власници посебних делова зграде учествују према следећим критеријумима:

- 1) сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова, за трошкове радова текућег одржавања и управљања

СРАЗМЕРНО БРОЈУ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА КОЈЕ ВЛАСНИК ПОСЕДУЈЕ, ЗА ТРОШКОВЕ РАДОВА ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА И УПРАВЉАЊА;

2) сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова, за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својства зграде.

~~Лица из члана 15. овог закона могу одлучити да и за текуће одржавање примене критеријуме за инвестиционо одржавање, као и да за инвестиционе одржавање примене критеријуме за текуће одржавање, уколико се са тим сагласе 2/3 од укупног броја власника посебних делова.~~

ВЛАСНИК САМОСТАЛНОГ ДЕЛА ЗГРАДЕ НЕМА ОБАВЕЗУ УЧЕШЋА У ТРОШКОВИМА ОДРЖАВАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ, ОСИМ У СЛУЧАЈУ КАДА ОД ТОГ САМОСТАЛНОГ ДЕЛА ОСТВАРУЈЕ ПРИХОД.

У случају да је једно лице власник више посебних делова, укључујући и гаражу, гаражно место и гаражни бокс, за сваки такав посебни део се плаћају трошкови сходно критеријумима из става 2. овог члана.

Начин учешћа у трошковима одржавања из ст. 2. и 3. овог члана може се утврдити и на основу правила власника из члана 17. овог закона.

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.

Висина и начин утврђивања трошкова управљања и одржавања зграде

Члан 64.

~~Одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, која се доноси у складу са чланом 44. став 1, односно чланом 44. став 3. овог закона, прописује се износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.~~

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.

Одлука стамбене заједнице из става 1. овог члана уноси се у записник седнице скупштине, а посебно се сачињава извод из записника који садржи текст одлуке који потписује управник и на њему оверава свој потпис у складу са законом којим се уређује овера потписа.

У случају принудно постављеног професионалног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком АКТОМ јединице локалне самоуправе. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА ДОНЕТО У ПОСТУПКУ УВОЂЕЊА ПРИНУДНЕ УПРАВЕ САДРЖИ ИЗНОСЕ НАКНАДА НА ИМЕ ТРОШКОВА

УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА ЗГРАДОМ ИЗ СТ. 1. ОВОГ ЧЛАНА, КАО И НАЧИН ЊИХОВЕ НАПЛАТЕ.

~~Професионални управник именован у поступку принудне управе доноси одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе из ст. 1. и 3. овог члана, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе.~~

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.

~~Висина издавања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе МИНИМАЛНОГ ИЗНОСА ЗА ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ КОЈИ ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ОБЈАВЉУЈЕ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 61. СТАВ 5. ОВОГ ЗАКОНА, и представља резервни фонд зграде.~~

Начин плаћања трошкова управљања и одржавања зграде

Члан 65.

~~Власник посебног дела зграде износ утврђен у складу са чланом 64. овог закона уплаћује на текући рачун стамбене заједнице најкасније до последњег дана у месецу за текући месец, осим уколико уговором закљученим са лицем које управља и/или одржава зграду није одређено да се наплата трошкова управљања и/или одржавања зграде врши уплатом на текући рачун тог лица или преко система обједињене наплате комуналних и других услуга, у случају да је јединица локалне самоуправе успоставила такав систем.~~

ПЛАЋАЊЕ НАКНАДА НА ИМЕ ТРОШКОВА ОДРЖАВАЊА ЗГРАДЕ И ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВЉАЊА ЗГРАДОМ МОЖЕ СЕ ВРШИТИ 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 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

Сваки власник посебног дела има право да захтева од управника, односно професионалног управника да му се омогући електронски или други увид у стање и промене на текућем рачуну стамбене заједнице. 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.

Уколико лице које у складу са овим законом пружа услуге одржавања и/или управљања зградом, а не врши наплату својих трошкова преко система обједињене наплате, то лице дужно је да сваком власнику посебног дела зграде достави фактуру (рачун) за износ утврђен одлуком о прихватању трошкова одржавања и уговором којим му је стамбена заједница поверила послове одржавања и/или управљања зградом И ИМА ПРАВО НАПЛАТЕ ТРОШКОВА УРУЧЕЊА РАЧУНА.

Трошкови хитних интервенција финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава.

Извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде

Члан 66.

Поред накнаде коју плаћају власници посебних делова, послови одржавања и унапређења својства зграде или дела зграде финансирају се и из кредита, донација и других извора.

Стамбена заједница може да, ради добијања кредита, заложи потраживања која има од власника посебних делова и друга своја потраживања, у складу са законом којим се уређују заложна права на покретним стварима уписаним у Регистар.

У случају енергетске санације зграде финансирање активности је могуће вршити и путем уговорања енергетских учинака са предузећима или предузетником регистрованим за пружање енергетских услуга (ESCO) у складу са законом којим се уређује област ефикасног коришћења енергије.

У СЛУЧАЈУ УЗИМАЊА КРЕДИТА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА О КРЕДИТУ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ УПУСУЈЕ СЕ ЗАБЕЛЕЖБА У КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ.

Право регреса стамбене заједнице

Члан 67.

Стамбена заједница има право регреса за трошкове одржавања, односно поправке ако је потреба за поправком настала оштећењем заједничких делова зграде радњом или пропуштањем лица које је одговорно за оштећење.

Власник посебног дела зграде има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом посебном делу зграде по општим правилима о одговорности за штету.

Власник самосталног дела зграде има право на накнаду штете од лица које је одговорно за штету на његовом самосталном делу зграде по општим правилима о одговорности за штету.

Обавеза управника поводом права на регрес

Члан 68.

Управник, односно професионални управник дужан је да предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице.

Управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу ако је због тога изгубљена могућност регреса од лица одговорног за насталу штету.

Професионални управник одговара стамбеној заједници због пропуштања да поднесе тужбу у року прописаном ставом 1. овог члана солидарно са лицем одговорним за насталу штету. Стамбена заједница може отказати уговор о професионалном управљању због пропуштања професионалног управника да поднесе тужбу.

Одговорност због неиспуњења обавезе одржавања

Члан 69.

Власник посебног дела зграде одговара за штету која потиче од његовог посебног дела ако не поступи у складу са чланом 60. овог закона, без обзира на кривицу.

Власник самосталног дела зграде одговара за штету која потиче од њиховог самосталног дела ако не поступи у складу са чланом 60. овог закона, без обзира на кривицу.

За штету која проистекне од заједничких делова зграде одговара стамбена заједница, а супсидијарно и власници посебних делова зграде ако стамбена заједница не надокнади штету у року који је одлуком надлежног органа одређен за накнаду штете.

Ако се не може одредити да ли штета потиче од посебног дела или заједничких делова зграде, за штету одговарају солидарно стамбена заједница и власници посебних делова.

Професионални управник одговоран је стамбеној заједници, односно власнику посебног дела зграде ако је штета наступила услед његове радње или пропуштања.

V. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА И ИСЕЉЕЊЕ

1. Опште одредбе о основама за коришћење стана

Члан 70.

Стан се користи по основу права својине и права закупа.

Уговор о закупу стана закључује се у писаној форми између власника стана, односно носиоца права јавне својине или корисника ствари у јавној својини као закуподавца и лица коме се стан даје у закуп као закупца, при чему закуподавац, у складу са чланом 41. став 4. овог закона, обавештава управника стамбене заједнице да ће закупац учествовати у трошковима одржавања и управљања зградом уколико је тако уговорио са закупцем, а примерак уговора у року од 30 дана од дана закључења закуподавац доставља надлежној локалној пореској администрацији.

Уговор о закупу стана нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) податке о стану који је предмет закупа (адреса и број стана, структура и површина стана, уређаји и опрема којима је стан опремљен и друге битне карактеристике стана);
- 3) време трајања закупа;
- 4) износ, начин и рокове плаћања закупнине;
- 5) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању стана и начину плаћања трошкова за управљање и одржавање зграде у којој се стан налази, у складу са овим законом;
- 6) услове за отказ уговора;
- 7) одредбе о коришћењу других просторија које се не сматрају станом, а дате су на коришћење заједно са станом (гаража и сл.).

Права и обавезе закупца и закуподавца, као и друга питања од значаја за закуп која нису уређена овим законом, уређују се у складу са законом којим се уређују облигациони односи, с тим што отказни рок предвиђен тим уговором не може бити краћи од 90 дана.

Коришћење стана за службене потребе

Члан 71.

Стан у јавној својини Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, чије је коришћење везано за вршење одређене службене дужности или функције (у даљем тексту: стан за службене потребе), а који је за те намене одредио извршни, односно управни орган власника, односно корисника непокретности у јавној својини, користи се на основу одлуке о додели стана за службене потребе на привремено коришћење лицу које врши службену дужност или функцију изван места свог пребивалишта.

Стан за службене потребе не може се отуђити из јавне својине.

Стан за службене потребе се даје на коришћење на основу писаног захтева и решења о избору, постављењу и распоређивању на одређену службену дужност или функцију.

Одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе доноси стамбена комисија Владе, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно други надлежни орган за управљање имовином Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе уколико није образована стамбена комисија.

Ако је више запослених, изабраних или постављених лица поднело захтеве за давање на коришћење стана за службене потребе, у том случају решавање захтева се врши по основу првенства у подношењу тог захтева.

Трошкови коришћења стана за службене потребе

Члан 72.

Запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе сноси трошкове коришћења стана као што су: потрошња воде, струје, грејања и други трошкови изазвани коришћењем стана, као и трошкови текућег одржавања, док остале трошкове управљања и одржавања зграде сноси власник стана за службене потребе.

Запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе учествује у раду скупштине стамбене заједнице сходном применом члана 41. ст. 2. и 3. овог закона.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе

Члан 73.

На основу одлуке о давању на коришћење стана за службене потребе закључује се уговор о коришћењу стана.

Уговор из става 1. овог члана, који потписују председник стамбене комисије и запослено, изабрано или постављено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, поред података из члана 70. став 2. овог закона садржи и број и датум одлуке о давању стана на коришћење.

У случају наступања услова за раскид, односно престанка уговора, отказни рок предвиђен тим уговором у коме је запослено лице дужно да се исели и стан преда даваоцу стана не може бити дужи од 30 дана нити краћи од 15 дана.

Уговорне стране су дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у моменту предаје стана на коришћење.

Престанак уговора о коришћењу стана за службене потребе

Члан 74.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи даном престанка вршења службене дужности, односно функције за чије вршење је везано коришћење стана за службене потребе, у ком случају је корисник стана за службене потребе дужан да се исели из стана.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи и ако корисник стана за службене потребе или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у складу са овим законом у месту где врши службену дужност, односно функцију, осим ако је коришћење стана за службене потребе везано непосредно за објекат и захтева његово стално присуство у вршењу службене дужности.

Обавезе корисника стана за службене потребе приликом исељења

Члан 75.

При исељењу, корисник стана за службене потребе дужан је да преда стан стамбеној комисији у стању у коме је примљен, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана и ствари.

Уговорне стране су дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

Кућни ред

Члан 76.

Јединица локалне самоуправе је у обавези да у року од 90 дана од ступања на снагу овог закона, пропише општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији.

Одлуком о општим правилима кућног реда из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе нарочито одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услове под којима се могу обављати

одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова.

Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда из става 1. овог члана.

Бесправно исељење

Члан 77.

Ако се неко лице усели у стан У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа, управник, ОДНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИ УПРАВНИК стамбене заједнице, власник посебног дела или друго лице које има правни интерес има право да код надлежног органа јединице локалне самоуправе поднесе захтев за његово исељење.

Поступак за исељење из става 1. овог члана је хитан и на њега се не односе одредбе о поступку исељења и пресељења из чл. 78-87. овог закона.

Против решења о исељењу лица које се уселило у стан или заједничке просторије стамбене, односно стамбено-пословне зграде без правног основа може се изјавити жалба општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања.

На сва друга питања која нису регулисана овим законом у вези с поступком за исељење из става 1. овог члана примењују се одредбе закона којима се уређује општи управни поступак.

2. Исељење и пресељење

Разлози исељења

Члан 78.

Исељење лица из објекта који је изграђен супротно закону којим се уређују планирање простора и изградња објеката и који се налази на земљишту у својини другог физичког или правног лица (у даљем тексту: исељење) спроводи се када је то неопходно и оправдано ради остварења јавног интереса, а првенствено ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине, односно када је важећим планским документом предвиђено привођење земљишта урбанистичкој намени за изградњу објеката за које се, у складу са законом којим се уређује експропријација објеката, утврђује јавни интерес.

Исељење се спроводи нарочито у случајевима када се:

- 1) ради о земљишту које је неповољно за градњу (клизишта, трајно загађена земљишта, мочварно тле и сл.);
- 2) врши у склопу припрема за спровођење инвестиционог пројекта и уколико је претходно доказано да не постоји алтернатива за пресељење;
- 3) насеље налази у првом степену заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра;
- 4) насеље налази у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене.

Исељење представља измештање лица, односно лица и ствари из настањеног објекта, односно насеља или дела насеља у којима се налазе објекти изграђени супротно закону којим се уређују планирање простора и изградња објеката, а у случајевима предвиђеним ст. 1. и 2. овог члана.

Исељење из ст. 1. и 2. овог члана врши се само у случају када објекте, односно насеље или део насеља није могуће задржати на постојећој локацији.

Поступак исељења из ст. 1. и 2. овог члана не утиче на поступак озакоњења незаконито изграђених објеката, у складу са одредбама закона којим је уређено озакоњење објеката.

Пресељење у одговарајући смештај

Члан 79.

Уколико је неопходно извршити исељење у случајевима из члана 78. ст. 1. и 2. овог закона и уколико то лице са члановима свог породичног домаћинства нема у својини другу непокретност за станововање и нема доволно средстава да обезбеди други смештај, то лице са члановима свог породичног домаћинства остварује право на пресељење у одговарајући смештај (у даљем тексту: пресељење) које обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији то лице има пребивалиште и који је донео решење о исељењу.

Уколико лице које се исељава и испуњава услове за пресељење у одговарајући смештај нема пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која је донела решење о исељењу, одговарајући смештај из става 1. овог члана обезбеђује јединица локалне самоуправе на чијој територији то лице има последње пријављено пребивалиште, односно на чијој територији се налази установа или центар за социјални рад уколико лице на тој адреси има пријављено пребивалиште, а по обавештењу јединице локалне самоуправе која је донела решење о исељењу.

Одговарајући смештај за пресељење из става 1. овог члана треба да задовољи:

- 1) одговарајућу локацију, у смислу приступа основној комуналној инфраструктури, незагађености земљишта, могућностима остваривања прихода и доступности јавних услуга, а нарочито у погледу образовања, здравствене и социјалне заштите;
- 2) ценовну доступност становања, у смислу смањења учешћа у трошковима становања у зависности од висине примања домаћинства, у складу са одредбама овог закона о стамбеној подршци, лицима која не могу да плаћају трошкове становања;
- 3) одговарајуће просторне услове стана, у смислу да корисна стамбена површина стана по члану породичног домаћинства не може бити мања од 8 10 m²;
- 4) одговарајуће услове опремљености основним електричним, водоводним и санитарним инсталацијама;
- 5) задовољавајуће услове са становишта сигурности и безбедности, у смислу физичке безбедности, као и заштите од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;
- 6) физичку приступачност објекта у складу са прописом који уређује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- 7) уважавање културне прикладности становања лица које се пресељава.

Лице из става 1. овог члана само једном има право на пресељење у одговарајући смештај.

Права и обавезе лица из става 1. овог члана које се односе на начин коришћења додељеног одговарајућег смештаја уређују се уговором који нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) број и датум решења о пресељењу;
- 3) податке о одговарајућем смештају (адреса, структура и површина смештаја, уређаји и опрема којима је смештај опремљен и друге битне карактеристике смештаја);
- 4) податке о лицима која користе смештај;
- 5) обавезу плаћања трошкова насталих коришћењем смештаја, односно удео учешћа у плаћању ових трошкова;
- 6) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању смештаја, у складу са овим законом;
- 7) одредбе о коришћењу других просторија које су дате на коришћење заједно са смештајем;
- 8) рок у коме је пресељено лице дужно да се исели и смештај преда даваоцу смештаја у случају наступања услова за раскид, односно престанак уговора.

Уговор се закључује са оба супружника, односно оба партнера у ванбрачној заједници, када је то могуће.

Лице које не извршава своје обавезе утврђене у уговору из става 5. овог члана губи право на коришћење одговарајућег смештаја.

~~Министар надлежан за становљавање ближе прописује услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај, а у складу са ставом 2. тач. 3), 4) и 5) овог члана.~~

3. Поступак исељења и пресељења

Обавезе субјекта приликом спровођења поступка исељења и пресељења

Члан 80.

Државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења, дужни су да га спроводе у складу са следећим принципима:

- 1) законитости, што значи да одлучују и поступају на основу закона и других општих аката, као и општеприхваћених правила међународног права и потврђених међународних уговора;
- 2) сразмерности, која значи коришћење мера које су за лица погођена исељењем и пресељењем најповољнија, ако се њима постижу сврха и циљ закона;
- 3) заштите достојанства, што значи да поштују и штите достојанство лица која су погођена исељењем и пресељењем;
- 4) заштите посебно угрожених лица, што значи да приликом спровођења поступака штите права посебно угрожених лица, нарочито жена, деце, самохраних родитеља, породица са троје и више деце, жртве породичног насиља, лица преко 65 година старости и особа са инвалидитетом;

5) међусобне сарадње, што значи да су државни и други органи, као и други субјекти који учествују у спровођењу поступака исељења и пресељења, дужни да међусобно сарађују у циљу заштите људских и мањинских права и остваривања најбољих интереса лица која су погођена овим поступцима.

Поступак доношења одлуке о неопходности исељења

Члан 81.

У поступку доношења новог, односно измене и допуне важећег планског документа (у даљем тексту: доношење плана), као и у случају спровођења одговарајућег планског документа кроз програм за уређивање земљишта (у даљем тексту: спровођење плана), министарство надлежно за послове урбанизма, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе припрема нацрт одлуке о неопходности исељења са планом пресељења и утврђује обухват насеља, односно дела насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење из разлога прописаних у члану 78. ст. 1. и 2. овог закона.

Надлежни орган из става 1. овог члана у току поступка припреме нацрта одлуке о неопходности исељења са планом пресељења то чини уз консултовање и сарадњу са лицима која су погођена пресељавањем и организацијама за заштиту људских права, а закључци са обављених консултација јесу обавезан део нацрта одлуке о неопходности исељења са планом пресељења.

Надлежни орган из става 1. овог члана у поступку израде и доношења планског документа организује рани јавни увид и јавни увид и у нацрт одлуке из става 1. овог члана ради упознавања јавности (правних и физичких лица) са планским решењем, односно обухватом насеља или дела насеља из којег је потребно извршити исељење, као и разлозима и могућим начинима исељења.

Надлежни орган евидентира све примедбе и сугестије правних и физичких лица које су дате током раног јавног увида и јавног увида, а евидентиране примедбе и сугестије могу утицати на одлуку о неопходности исељења.

Рани јавни увид и јавни увид из ст. 3. и 4. овог члана обављају се сходно одредбама закона којим се уређује планирање и изградња објекта.

Након обављеног јавног увида, надлежни орган сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду са свим примедбама и одлукама по свакој примедби.

Лица која живе у насељу, односно делу насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење, морају бити правовремено и на одговарајући начин обавештена о одржавању раног јавног увида и јавног увида објављивањем обавештења на званичној интернет презентацији јединице локалне самоуправе, постављањем штампаног обавештења на табли надлежног органа, објављивањем у месним јавним гласилима, уколико постоје, како би могла да учествују у процесу одлучивања ради заштите и остваривања својих права.

У поступку раног јавног увида и јавног увида обавезно учествују и представници органа социјалне заштите ради пружања подршке лицима која могу бити погођена исељењем.

Одлука о неопходности исељења и план пресељења

Члан 82.

Влада, односно скупштина јединице локалне самоуправе, по обављеној процедуре раног јавног увида и јавног увида у складу са чланом 81. овог закона доноси одлуку о неопходности исељења заједно са актом о доношењу планског документа, а у случају спровођења планског документа, заједно са програмом за уређивање земљишта.

Саставни део одлуке о исељењу је план пресељења.

План пресељења је акт надлежног органа који се сачињава у поступку доношења одлуке о неопходности исељења, а којим се одређују услови под којима се врши пресељење лица, односно домаћинства или заједнице из настањеног објекта и/или са земљишта на којем се настањени објекат налази.

Одлука из става 1. овог члана објављује се у службеном гласилу јединице локалне самоуправе чиме се омогућава упознавање јавности са разлогима и неопходношћу исељења и пресељења.

Садржина одлуке о неопходности исељења са планом пресељења

Члан 83.

Одлука о неопходности исељења нарочито садржи:

- 1) назив планског документа у чијем обухвату се налази насеље, односно део насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење;
- 2) разлоге исељења;
- 3) графички приказ, који обухвата насеље или део насеља из којег је потребно извршити исељење, са описом граница и пописом парцела;
- 4) укупан број лица обухваћених планом исељења;
- 5) укупан број домаћинства класификован према броју чланова домаћинства која се исељавају и адресе тих домаћинства, уколико постоје;
- 6) динамику и рокове за исељење.

План пресељења нарочито садржи:

- 1) укупан број лица обухваћених планом пресељења;
- 2) идентификационе податке лица обухваћених планом пресељења (име и презиме и ЈМБГ);
- 3) укупан број домаћинства класификован према броју чланова домаћинства која се пресељавају;
- 4) место и начин стамбеног збрињавања у поступку пресељења;
- 5) динамику и рокове за пресељење.

Решење о исељењу

Члан 84.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси решење о исељењу на основу одлуке из члана 82. став 1. овог закона.

У поступку доношења решења из става 1. овог члана јединица локалне самоуправе дужна је да лицу које живи у насељу, односно делу насеља из којег

је потребно извршити исељење и пресељење по његовом захтеву обезбеди бесплатну правну помоћ.

Решење из става 1. овог члана надлежни орган јединице локалне самоуправе дужан је да достави свим лицима која буду идентификована у поступку доношења одлуке о исељењу.

Против решења из става 1. овог члана може се изјавити жалба општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

У току поступка исељења лицима погођеним исељењем на располагању су и сви други правни лекови у складу са одредбама закона којим се уређује општи управни поступак.

Начин извршења решења о исељењу

Члан 85.

Решење о исељењу се не може спроводити при неповољним временским приликама, недељом, у дане државних и верских празника, ноћу, пре избора и непосредно пре почетка и краја школске године.

Државни и други органи, као и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу поступака исељења, дужни су да воде рачуна о приликама у којима се налазе лица која се исељавају и пресељавају и да у договору са њима одреде начин извршења који ће бити најмање штетан по њихова права и правне интересе.

Трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе.

Изузетно, у случајевима у којима се утврди да лице које се исељава и пресељава може само себи да обезбеди одговарајући стан, без подршке надлежног органа, трошкови падају на терет тог лица.

Поступање током исељења и пресељења

Члан 86.

Током трајања поступка исељења и пресељења, државни и други органи, као и субјекти који учествују у спровођењу ових поступака, дужни су да омогуће:

- 1) присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права;
- 2) присуство надлежних јавних служби (хитне помоћи, ватрогасне службе, службе социјалне заштите, службе за преношење животиња) и обезбеђивање пијаће воде за лица која се исељавају или пресељавају;
- 3) одговарајуће идентификовање свих лица која су погођена поступком исељења и пресељења;
- 4) документовање и доказивање могућих штета и губитака на имовини до којих долази приликом спровођења поступка;
- 5) преузимање материјала од којег је објекат изграђен од стране лица којима се руши објекат из којег се исељавају.

Праћење поступака исељења и пресељења и мере социјалног укључивања након спроведеног пресељења

Члан 87.

У сврху праћења исељења и пресељења, јединица локалне самоуправе води евиденцију о начину и условима под којима су спроведени ови поступци, а чији су саставни део и идентификациони подаци о лицима обухваћеним поступком исељења и пресељења (име и презиме, ЈМБГ и адресу пребивалишта, односно боравишта).

Јединица локалне самоуправе на чијој територији се спроводи поступак пресељења, као и други субјекти који су надлежни да учествују у спровођењу овог поступка, дужни су да самостално или у сарадњи са другим надлежним органима и субјектима лицима која су погођена поступком пресељења обезбеде:

- 1) задовољење основних животних потреба, а најдуже до месец дана по пресељењу (основне животне намирнице и пијаћу воду);
- 2) адекватан приступ здравственој и социјалној заштити;
- 3) приступ изворима прихода и потенцијалним местима запослења или радног ангажовања;
- 4) приступ инклузивном систему образовања и васпитања.

Поступак пресељења не сме да доведе до раздвајања чланова породице или заједничког домаћинства осим уколико то није учињено на њихов захтев.

Министар надлежан за послове становаштва ближе уређује садржину и начин вођења евиденције из става 1. овог члана.

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у Регистру остварују се у складу са законом којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја, док акт из става 4. овог члана не може садржати друге податке о личности осим идентификационих података из става 1. овог члана.

VI. СТАМБЕНА ПОДРШКА

1. Појам стамбене подршке и основни принципи

Члан 88.

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становаштво лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Стамбена подршка остварује се кроз програме који се дефинишу у складу са следећим принципима:

- 1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;
- 2) правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;

- 3) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;
- 4) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошка становиња не угрози егзистенцију корисника;
- 5) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошка становиња корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;
- 6) транспарентности токома средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;
- 7) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

2. Корисници и услови остваривања стамбене подршке

Корисници стамбене подршке

Члан 89.

Лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу овог закона и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство, може бити корисник стамбене подршке.

Лице без стана је лице које нема у својини стан, односно породичну кућу на територији Републике Србије.

Лице без одговарајућег стана је лице које има у својини једино стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона.

Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито:

- 1) бескућник;
- 2) привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становиња услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема доволно средстава да самостално реши стамбену потребу;
- 3) жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема доволно средстава да самостално реши стамбену потребу;
- 4) лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;
- 5) лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;
- 6) лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;

7) лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;

8) лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

У поступку утврђивања да ли је лице без стана, поред доказних средстава предвиђених законом којим се уређује општи управни поступак, доставља се и изјава да подносилац захтева за стамбену подршку као и чланови његовог домаћинства немају у својини стан на територији Републике Србије, која се даје под кривичном и материјалном одговорношћу и на којој се потпис подносиоца захтева оверава у складу са законом којим се врши овера потписа.

Одговарајући стан

Члан 90.

Одговарајући стан у смислу овог закона је стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Према критеријуму просторних услова, у смислу става 1. овог члана, у зависности од броја чланова породичног домаћинства одговарајући стан је:

- 1) за једночлано домаћинство – гарсоњера или једнособан стан, нето корисне стамбене површине од 22 m² до 30 m²;
- 2) за двочлано домаћинство – једнособан, једноиспособан или двособан стан, нето корисне стамбене површине од 30 m² до 48 m²;
- 3) за трочлано домаћинство – једноиспособан, двособан или двоиспособан стан, нето корисне стамбене површине од 40 m² до 56 m²;
- 4) за четворочлано домаћинство – двособан, двоиспособан или троиспособан стан, нето корисне стамбене површине од 50 m² до 64 m²;
- 5) за петочлано домаћинство – двоиспособан, троиспособан или троипособан стан, нето корисне стамбене површине од 56 m² до 77 m²;
- 6) за шесточлано и веће домаћинство – троиспособан, троипособан или четвороиспособан стан, нето корисне стамбене површине од 64 m² до 86 m².

Према критеријуму опремљености стана основним инсталацијама, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је опремљен основним водоводним, електричним и санитарним инсталацијама, а којима се обезбеђује снабдевање водом за пиће, електричном енергијом и одвођење отпадних вода.

Према критеријуму конструктивне сигурности и безбедности, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који не представља опасност за живот и здравље људи, односно није склон паду и нису му угрожени конструкцијни елементи у смислу закона којим се уређује изградња објеката.

Према критеријуму заштите од спољашњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је заштићен од утицаја хладноће, кише, ветра и других неповољних климатских утицаја, као и који је снабдевен дотоком природне светlosti и заштићен од влаге.

Да би лице остварило право на стамбену подршку у односу на критеријум просторних услова стана, једини стан који има у својини, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, мора бити мање површине од минимума површина наведених у ставу 2. овог члана.

~~Стамбена подршка у смислу обезбеђења одговарајућег стана према критеријуму просторних услова стана може се дати највише до максимума површина наведених у ставу 2. овог члана.~~

СУБВЕНЦИОНИЦИЈА ЗА ПЛАЋАЊЕ ЗАКУПНИНЕ У ОКВИРУ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ МОЖЕ СЕ ДАТИ НАЈВИШЕ ДО НАЈВЕЋИХ ПОВРШИНА ОДГОВАРАЈУЋЕГ СТАНА НАВЕДЕНИХ У СТАВУ 2. ОВОГ ЧЛАНА.

У погледу корисника стамбене подршке из члана 89. став 4. тач. 5) и 6), као и у случају корисника стамбене подршке чији је члан домаћинства особа са инвалидитетом, одговарајући стан мора испуњавати услове и у погледу критеријума приступачности стана с обзиром на врсту и степен инвалидитета.

**Границе прихода као услов за остваривање права на
стамбену подршку**

Члан 91.

~~У зависности од врсте стамбене подршке, право на решавање стамбене потребе има једночлано домаћинство чији максималан приход не прелази износ од:~~

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

МАКСИМАЛАН ПРИХОД КАО УСЛОВ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ОДГОВАРАЈУЋИ ВИД СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ ЗА ЈЕДНОЧЛАНО ДОМАЋИНСТВО ОБРАЧУНАВА СЕ МНОЖЕЊЕМ ПРОСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА СЛЕДЕЋИМ КОЕФИЦИЈЕНТИМА:

- 1) 0,5 ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ УСЛОВА СТАНОВАЊА ИЛИ ПОМОЋ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ СТАНА ОДНОСНО ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ;**
- 2) 1,2 ЗА НЕПРОФИТНИ ЗАКУП ИЛИ ДОДЕЛУ СТАНА, ОДНОСНО ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ;**
- 3) 1,5 ЗА НЕПРОФИТНУ КУПОВИНУ;**
- 4) 0,7 ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКИХ СВОЈСТАВА СТАНА, ОДНОСНО ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ.**

Максималан приход за вишечлана домаћинства, као услов за остваривање права из става 1. овог члана НА ОДГОВАРАЈУЋИ ВИД СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ, обрачунава се множењем максималног прихода једночланог домаћинства за одговарајућу врсту стамбене подршке из става 1. овог члана са Коефицијентом (K) који се израчунава по формулама $K=1+Ox0,7+Dx0,5$, где је 1 – лице које остварује право на стамбену подршку, O –

број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа: K=1,0; 1 одрасла и 1 дете: K=1,5; 2 одрасле особе: K=1,7; 2 одрасле особе и 1 дете: K=2,2).

**БЕЗ ОБЗИРА НА БРОЈ ЧЛНОВА ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА
МАКСИМАЛНИ ПРИХОД ЗА ВИШЕЧЛАНО ДОМАЋИНСТВО НЕ МОЖЕ ПРЕЋИ
СЛЕДЕЋЕ ГРАНИЦЕ ПРИХОДА У ЗАВИСНОСТИ ОД ВИДА СТАМБЕНЕ
ПОДРШКЕ:**

- 1) 1,5 ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ УСЛОВА СТАНОВАЊА ИЛИ ПОМОЋ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ СТАНА ОДНОСНО ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ;
- 2) 2,2 ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ЗА НЕПРОФИТНИ ЗАКУП ИЛИ ДОДЕЛУ СТАНА ОДНОСНО ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ;
- 3) 2,5 ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ЗА НЕПРОФИТНУ КУПОВИНУ;
- 4) 2 ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ЈЕДИНИЦИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКИХ СВОЈСТАВА СТАНА ОДНОСНО ПОРОДИШНЕ КУЋЕ.

Приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства особама са инвалидитетом коефицијент се увећава за додатних 0,5.

Под приходима из става 1. овог члана сматрају се:

- 1) примања и приходи који се остварују у месечним износима и то зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, уговора о делу, пензија;
- 2) приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
- 3) приход по основу обављања регистроване предузетничке делатности;
- 4) приходи у виду добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;
- 5) други приходи у складу са законом.

Под приходима из става 1. овог члана не сматрају се примања која се остварују по основу инвалидитета.

НАДЛЕЖНИ ОРГАН УТВРЂУЈЕ ГРАНИЦЕ ПРИХОДА ПРЕМА ПОСЛЕДЊЕМ ЗВАНИЧНОМ ОБЈАВЉЕНОМ ПОДАТКУ.

Приликом утврђивања границе прихода као услова за остваривање права на стамбену подршку узима се просечан месечни приход породичног домаћинства остварен у периоду од шест месеци који претходе месецу у коме је расписан јавни позив за доделу стамбене подршке.

3. Видови стамбене подршке

Члан 92.

Стамбена подршка се остварује кроз:

- 1) закуп стана;
- 1a) СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЋЕНИМ УСЛОВИМА;

- 2) куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;
- 3) унапређење услова становања;
- 4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
- 5) стамбено збрињавање.

Закуп стана као вид стамбене подршке

Члан 93.

Стамбена подршка кроз закуп стана представља:

- 1) давање стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа (у даљем тексту: непрофитни закуп);
- 2) субвенционисање закупнице стана у било ком облику својине.

Стан из става 1. тачка 1) овог члана не може се отуђити из јавне својине.

Закуп стана по условима непрофитног закупа

Члан 94.

Закуп стана по условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини за чије коришћење закупац плаћа непрофитну закупницу, под условима и на начин одређен уговором о непрофитном закупу, а у складу са одредбама овог закона.

Уговор о непрофитном закупу закључује се у писаној форми и, поред података из члана 108. став 1. овог закона, садржи и висину утврђене непрофитне закупнице.

Уговор из става 2. овог члана закључује се за период од највише пет година и на писани захтев закупца закуп се може обнављати са истим роком и под истим условима осим уколико:

- 1) закупац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин;
- 2) се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог закона за непрофитни закуп, закуподајац може закупцу продужити уговор о закупу стана под условом да му закупницу обрачунава множењем коефицијента 0,00242 са утврђеном переском основицом за плаћање пореза на имовину на стан који је предмет закупа.

У СЛУЧАЈУ ДА СЕ ПРИХОДИ ДОМАЋИНСТВА ПОВЕЋАЈУ ИZNAD НАЈВЕЋИХ ПРИХОДА УТВРЂЕНИХ У ЧЛАНУ 91. ОВОГ ЗАКОНА ЗА НЕПРОФИТНИ ЗАКУП, ЗАКУПОДАЈАЦ МОЖЕ ЗАКУПЦУ ПОНУДИТИ УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА ПОД УСЛОВОМ ДА МУ ЗАКУПНИЦУ ОБРАЧУНАВА МНОЖЕЊЕМ ПРОСЕЧНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ СТАНА КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ ЗАКУПА, А КОЈА СЕ ПРИМЕЊУЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ УТВРЂИВАЊА ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ, СА КОЕФИЦИЈЕНТОМ 0,00167

Захтев из става 3. овог члана закупац подноси стамбеној комисији из члана 104. овог закона најкасније 30 дана пре истека уговорног рока, уз који доставља доказе да није дошло до промене статуса закупца и чланова његовог породичног домаћинства на основу којег је остварено право на непрофитни закуп.

Закупац је дужан да у року од 30 дана од дана промене било које од околности на основу којих је остварено право на непрофитни закуп (промена броја чланова породичног домаћинства, промена прихода и др.) закуподавцу достави обавештење о томе.

У случају да закупац престане да испуњава обавезе предвиђене уговором о непрофитном закупу, надлежни орган јединице локалне самоуправе раскинуће уговор из става 2. овог члана закључен са тим закупцем.

У случају из става 7. овог члана, рок за исељење из стана не може бити краћи од 90 дана.

Непрофитну закупнину чине: трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана.

Непрофитну закупнину чине и трошкови прибављања и изградње објекта у коме се стан налази, односно средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљишта на коме је изграђен тај објекат.

Непрофитна закупнина се обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана на дан 31. децембар године која претходи години обрачуна закупнине, утврђене у складу са законом и другим прописима који уређују порез на имовину за лица која не воде пословне књиге.

Изузетно од става 10. овог члана, елементи обрачуна непрофитне закупнине становица изграђених неповратним (донаторским) или повратним финансијским средствима која су делимично субвенционисана, намењених одређеним категоријама становништва, могу бити смањени за део средстава обезбеђених кроз донацију или субвенцију.

Министар надлежан за послове становића прописује јединствену методологију обрачуна непрофитне закупнине.

Субвенционисање закупнине стана у било ком облику своине

Члан 95.

Субвенционисање закупнине стана у било ком облику своине представља пружање стамбене подршке учешћем у плаћању закупнине или непрофитне закупнине за закуп стана (стамбени додатак), највише до површине предвиђене чланом 90. овог закона.

СУБВЕНЦИОНИСАЊЕ ЗАКУПНИНЕ ЈЕ НАМЕЊЕНО ЗАКУПЦУ СТАНА УКОЛИКО ИЗНОС НЕПРОФИТНЕ ЗАКУПНИНЕ 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.

Услов да би се остварила субвенција на закуп стана у приватној својини је да закупнина не прелази највиши износ непрофитне закупнине обрачунате према методологији из члана 94. став 13. овог закона.

~~У случају из става 2. овог члана, начин плаћања закупнине регулише се уговором између надлежног органа јединице локалне самоуправе и лица које користи овај вид стамбене подршке.~~

~~За одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана (власник стана у приватној својини, односно непрофитна стамбена организација) смањује~~

~~износ закупнице закупицу, а тај износ се рефинансира из буџета јединице локалне самоуправе.~~

Ближи услови и поступак одобравања стамбеног додатка утврђују се одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.

По истеку периода за који је одобрен стамбени додатак, закупац може поново поднети молбу за стамбени додатак уколико испуњава услове.

СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЋЕНИМ УСЛОВИМА

95a

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.

Куповина и други начини стицања права својине над станом или породичном кућом као вид стамбене подршке

Члан 96.

Лице из члана 89. овог закона може на начин и под условима предвиђеним овим законом стечи право својине над станом или породичном кућом кроз вид стамбене подршке којим се омогућава куповина стана или породичне куће по непрофитним условима или доделом стана или породичне куће.

Додела породичне куће из става 1. овог члана треба да буде приоритетан вид стамбене подршке у сеоским подручјима.

Породична кућа над којом се стиче својина у складу са ставом 1. овог члана треба да испуни услове према којима се дефинише одговарајући стан из члана 90. овог закона.

Купопродајна цена стана или породичне куће

Члан 97.

Купопродајна цена стана, односно породичне куће утврђује се на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће, по метру квадратном (m^2) нето корисне површине, урачујући свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће.

За станове или породичне куће за које се не може утврдити купопродајна цена у складу са ставом 1. овог члана, ова цена се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдила Пореска управа, на начин како се утврђује основница за пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана, коју јединица локалне самоуправе може умањити за 1,5% за сваку годину старости стана, а највише до 30%.

Услови куповине стана или породичне куће

Члан 98.

Стан се купује по цени из члана 97. овог закона једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке.

У случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора, уговор се раскида, а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

У случају из става 2. овог члана, корисник стамбене подршке наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује уговор о закупу.

Додела стана или породичне куће

Члан 99.

Додела стана или породичне куће је стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом са једним станом, чија вредност не може бити већа од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу за стан који је одговарајући за домаћинство којем се одобрава овај вид стамбене подршке.

Поред лица без стана, овај вид стамбене подршке могуће је доделити и лицу без одговарајућег стана у смислу овог закона, уколико то лице своју непокретност која не испуњава услове за одговарајући стан пренесе у јавну својину.

Ограничавање права на отуђење стана

Члан 100.

Стан или породична кућа стечен куповином под непрофитним условима не може се отућити пре истека рока од пет година од дана коначне исплате купопродајне цене.

Стан или породична кућа стечен доделом не може се отућити пре истека рока од десет година од дана стицања права својине над том непокретношћу.

О забрани отуђења стана или породичне куће из ст. 1. и 2. овог члана врши се упис забележбе у теретни лист непокретности који води регистар непокретности.

Унапређење услова становиња као вид стамбене подршке

Члан 101.

Лице без одговарајућег стана у смислу овог закона може остварити право на стамбену подршку за унапређење услова становиња доделом грађевинског материјала и/или стручне подршке за санацију, адаптацију, реконструкцију или додградњу стана, односно породичне куће, уколико његови приходи не прелазе границе прихода из члана 91. став 1. тачка 1) овог закона.

Изузетно од става 1. овог члана, право на стамбену подршку за унапређење енергетских својстава стана, односно породичне куће, може остварити и лице чији приходи не прелазе границе прихода из члана 91. став 1. тачка 4) овог закона.

Изузетно од става 1. овог члана, корисник овог вида стамбене подршке може бити и власник стана или породичне куће, без обзира на висину прихода, уколико део стамбеног простора изда у закуп лицу које остварује право на стамбену подршку закупа стана у складу са овим законом.

**Помоћ за озакоњење стана или породичне куће као вид
стамбене подршке**

Члан 102.

Лице чији максимални приход, рачунајући и приход чланова његовог породичног домаћинства, не прелази границе утврђене у члану 91. став 1. тачка 1) и члану 91. став 2. овог закона, а које станује у стану, односно породичној кући на земљишту у његовој својини изграђеној супротно закону којим се уређује изградња објекта, може остварити помоћ за израду техничке и геодетске документације за озакоњење стана, односно породичне куће.

Лице из става 1. овог члана не може остварити помоћ за озакоњење стана, односно породичне куће, уколико он или члан његовог породичног домаћинства поседује у својини другу непокретност чијом продајом може остварити приход у просечној вредности одговарајућег стана из члана 90. овог закона на територији локалне самоуправе у којој станује.

Помоћ из става 1. овог члана може остварити и лице које задовољава услове из ст. 1. и 2. овог члана, а које станује у породичној кући изграђеној на земљишту у својини другог лица, уколико претходно са власником земљишта на одговарајући начин регулише статус на земљишту неопходан за озакоњење његове породичне куће.

Лице из ст. 1. и 3. овог члана може у поступку озакоњења породичне куће да оствари и право на стамбену подршку кроз ослобађање од плаћања таксе за озакоњење уколико:

- 1) је самац и старији је од 60 година;
- 2) живи у двочланом домаћинству чија оба члана имају преко 60 година;
- 3) је самохрани родитељ са децом млађом од 18 година;
- 4) домаћинство има члана који је особа са инвалидитетом, односно члана домаћинства који је трајно радно неспособан;
- 5) живи у домаћинству чији ниједан члан није запослен.

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.

Стамбено збрињавање као вид стамбене подршке

Члан 103.

Стамбено збрињавање представља привремени смештај лица из члана 89. став 1. овог закона до решавања његове стамбене потребе, а нарочито лица:

- 1) које је бескућник,
- 2) чији је стан или породична кућа оштећена или уништена услед елементарне и друге непогоде;
- 3) чијем је стану или породичној кући услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност тако да представља непосредну опасност по живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја и које из ових разлога остварује право на нужни смештај у складу са законом којим се уређује изградња објекта;

4) које је као жртва породичног насиља напустило своје породично домаћинство и нема средстава да самостално реши своју стамбену потребу.

Стамбено збрињавање из става 1. овог члана врши се по хитном поступку, без спровођења поступка за доделу стамбене подршке прописаног овим законом.

ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ БЛИЖЕ УРЕЂУЈЕ ПОСТУПАК И УСЛОВЕ СТАМБЕНОГ ЗБРИЊАВАЊА.

4. Поступак доделе стамбене подршке

Члан 104.

Поступак доделе стамбене подршке спроводи стамбена комисија коју формира НАДЛЕЖНИ ОРГАН јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.

~~Изузетно од става 1. овог члана поступак доделе стамбене подршке запосленом лицу код корисника добара у јавној својини спроводи стамбена комисија коју формира руководилац корисника добара у јавној својини која додељује стамбену подршку.~~

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.

Покретање поступка расподеле стамбене подршке

Члан 105.

Поступак доделе стамбене подршке лицима која имају пребивалиште на територији јединице локалне самоуправе која спроводи програм стамбене подршке покреће се на основу јавног позива који се објављује у локалном јавном гласилу и на званичној интернет страници јединице локалне самоуправе.

~~Изузетно од става 1. овог члана поступак доделе стамбене подршке запосленим лицима код корисника добара у јавној својини ЈАВНЕ СВОЈИНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ покреће се на основу јавног позива за доделу стамбене подршке, који мора бити објављен на начин да буде доступан свим запосленим лицима код корисника добара у јавној својини који додељује стамбену подршку.~~

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.

Критеријуми за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке

Члан 106.

Утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке врши се првенствено према стамбеном статусу (лице без стана), односно условима становаша (лице без одговарајућег стана), а потом и према следећим критеријумима:

- 1) број чланова породичног домаћинства корисника стамбене подршке;

2) здравствено стање корисника стамбене подршке и чланова његовог домаћинства;

3) инвалидност и телесно оштећење корисника стамбене подршке и чланова његовог домаћинства.

У одређивању реда првенства предност имају: лица са дужим периодом стамбене угрожености, односно лошијим условима становања, дужим радним стажом, породице са мањим бројем запослених и већим бројем малолетних лица и/или са чланом домаћинства који је особа са инвалидитетом, као и корисници услуга социјалне заштите.

Пратећа документација која се подноси уз захтев за доделу стамбене подршке садржи податке и документа који обухватају:

1) идентификационе податке лица које подноси захтев и чланова његовог породичног домаћинства са којима решава стамбену потребу (име и презиме, ЈМБГ, адреса пребивалишта, односно боравишта, доказ о сродству);

2) податке и документа којима се доказује испуњеност критеријума за остваривања права на стамбену подршку, а који се односе на услове становања у складу са чланом 90. овог закона и приходе у складу са чланом 91. овог закона;

3) податке и документа која служе за утврђивање реда првенства, а који се односе на здравствено стање, инвалидност, телесно оштећење, дужину стамбене угрожености, доказ о незапослености и оствареном праву на социјалну заштиту.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке у складу са критеријумима из става 1. овог члана.

~~На предлог министра надлежног за послове становања Влада ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства и начин доделе стамбене подршке запосленима код корисника ствари у јавној својини, односно код носиоца права коришћења ствари у јавној својини у складу са критеријумима из става 1. овог члана.~~

Обрада података и коришћење докумената из става 3. овог члана врши се искључиво у сврху доделе стамбене подршке у складу са законом којим се уређује заштита података о личности, док акти из ст. 4. и 5. овог члана не могу прописивати потребу давања других података о личности осим података из става 3. овог члана.

Утврђивање листе реда првенства

Члан 107.

На основу програма стамбене подршке, стамбена комисија расписује јавни позив за доделу стамбене подршке којим позива заинтересована лица да у року прописаним јавним позивом поднесу писани захтев и одговарајуће доказе предвиђене условима јавног позива који су од значаја за утврђивање листе реда првенства за остваривање стамбене подршке.

На основу спроведеног поступка из става 1. овог члана, стамбена комисија утврђује предлог листе реда првенства, на који подносилац захтева може уложити приговор општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.

У случају доделе стамбене подршке лицу из члана 104. став 2. приговор на предлог листе првенства који је утврдила стамбена комисија корисника

~~добра у јавној својини изјављује се комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства. 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 КОЈА СЕ ПОДНОСИ У РОКУ ОД 15 ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА ПРЕДЛОГА ЛИСТЕ РЕДА ПРВЕНСТВА.~~

~~По доношењу одлуке о свим приговорима изјављеним на предлог листе првенства, стамбена комисија утврђује листу реда првенства коју доставља скупштини јединице локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује.~~

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.

Доношење одлуке и закључивање уговора о додели стамбене подршке

Члан 108.

На основу листе реда првенства скупштина јединице локалне самоуправе, односно надлежни орган корисника ствари у јавној својини ЈАВНЕ СВОЈИНЕ доноси одлуку додели стамбене подршке која нарочито садржи:

1) списак лица која остварују право на стамбену подршку ~~са свим личним подацима битним за закључење уговора о додели стамбене подршке (име и презиме и ЈМБГ лица која су корисници стамбене подршке);~~

2) вид стамбене подршке која се додељује 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.);

3) назначење органа који ће бити надлежан за закључење уговора о додели стамбене подршке и праћење његове реализације, као и контролу испуњености услова за доделу тог вида стамбене подршке за све време док она траје

Одлука о додели стамбене подршке објављује се на начин како се објављује јавни позив за доделу стамбене подршке.

Против одлуке из става 1. овог члана може се изјавити жалба општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

У случају доделе стамбене подршке лицу из члана 104. став 2. жалба против одлуке стамбене комисије корисника добра у јавној својини може се изјавити комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања одлуке.

На основу правоснажне одлуке из става 1. овог члана надлежни орган јединице локалне самоуправе, односно корисника ствари у јавној својини КОРИСНИК ЈАВНЕ СВОЈИНЕ закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке који нарочито садржи:

- 1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;
- 2) број и датум одлуке о додели стамбене подршке;
- 3) податке о виду и ближим условима доделе и коришћења стамбене подршке;
- 4) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна у вези са коришћењем стана у случају стамбене подршке у виду закупа стана, односно међусобне обавезе уговорних страна у односу на конкретан вид стамбене подршке;
- 5) друге битне карактеристике додељене стамбене подршке (период коришћења стамбене подршке, рокови, раскидни услови и сл.).

5. Непрофитна стамбена организација

Члан 109.

Прибављање, управљање и давање у закуп станови намењених за стамбену подршку, управљање и организовање изградње станови са могућностју стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације.

Непрофитне стамбене организације могу бити јавне агенције које оснивају јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: стамбена агенција), стамбене задруге основане и организоване у складу са законом и друга правна лица.

Вишак прихода над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станови у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп.

Стамбена агенција за спровођење програма непрофитног становања користи средства од отплате кредита за расподељене станове солидарности, осим ако актом надлежног органа јединице локалне самоуправе није другачије одређено.

Поред послова из става 1. овог члана, стамбена агенција:

- 1) прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;
- 2) прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;
- 3) врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станови који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станови по непрофитним условима;
- 3а) СТАРА СЕ ДА НАЈМАЊЕ 10% СТАНОВА ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ ИСПУЊАВА СТАНДАРДЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ КОЈЕ УРЕЂУЈУ ПРОПИСИ ИЗ ОБЛАСТИ ПЛАНИРАЊА И ИЗГРАДЊЕ;
- 4) предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;
- 5) обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Јединица локалне самоуправе може својом одлуком поверити стамбеној агенцији вођење поступка доделе стамбене подршке.

Уколико јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију, послове из става 5. овог члана обавља надлежна општинска, односно градска управа.

У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији своје месне надлежности има регистровану непрофитну стамбену организацију, послове из става 1. овог члана обавља надлежна општинска, односно градска управа.

У случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију, већ је на територији њене месне надлежности регистровано друго правно лице као непрофитна стамбена организација, јединица локалне самоуправе и непрофитна стамбена организација уговором регулишу међусобне односе и поступања у реализацији послова из става 1. овог члана.

Лиценца за рад непрофитне стамбене организације

Члан 110.

Непрофитна стамбена организација може отпочети обављање послова из члана 109. става 1. овог закона по добијању решења о издавању лиценце за рад и по упису у Регистар непрофитних стамбених организација.

Министар надлежан за послове становаштва ближе прописује услове и документацију за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, као и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација.

Испуњеност услова прописаних подзаконским актом из става 2. овог члана за издавање, односно за одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације проверава комисија коју образује министар надлежан за послове становаштва и коју чине представници министарства надлежних за послове становаштва, финансија и државне управе и локалне самоуправе.

Председник комисије из става 3. овог члана је представник министарства надлежног за послове становаштва.

На предлог комисије из става 3. овог члана, решење о издавању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији која уз захтев достави документацију прописану подзаконским актом из става 2. овог члана, као и доказ о уплати таксе за издавање решења о испуњености услова, доноси министар надлежан за послове становаштва.

Уколико у току рада непрофитне стамбене организације заинтересовано лице поднесе пријаву да то правно лице више не испуњава услове за рад непрофитних стамбених организација, односно да постоје други разлози за одузимање лиценце за рад прописани подзаконским актом из става 2. овог члана, комисија из става 3. овог члана проверава да ли постоје услови за одузимање лиценце тој непрофитној стамбеној организацији.

На предлог комисије из става 3. овог члана, решење о одузимању лиценце за рад непрофитној стамбеној организацији доноси министар надлежан за послове становаштва.

Сматра се да је заинтересовано лице из става 6. овог члана свако лице које учествује у давању или коришћењу стамбене подршке.

Министарство надлежно за послове становаштва установљава и води Регистар непрофитних стамбених организација и по службеној дужности, на

основу решења о издавању, односно одузимању лиценце за рад врши упис, односно брисање непрофитне стамбене организације у Регистру непрофитних стамбених организација.

Подношење годишњег извештаја рада непрофитних стамбених организација

Члан 111.

Непрофитна стамбена организација дужна је да до краја фебруара текуће године достави надлежној општинској, односно градској управи и министарству надлежном за послове становаша годишњи извештај о свом раду, који обавезно садржи податке о реализацији програма стамбене подршке, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности.

VII. ДОКУМЕНТИ И СРЕДСТВА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ

1. Документи стамбене политике

Национална стамбена стратегија

Члан 112.

Ради остваривања јавног интереса у области становаша, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике, Влада доноси Националну стамбену стратегију (у даљем тексту: Стратегија) и акциони план за њено спровођење (у даљем тексту: Акциони план).

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становаша у Републици Србији из члана 2. став 1. овог закона, као и мере и средства за њихово остваривање.

Акционим планом се оперативно разрађују мере за остваривање циљева дефинисаних у Стратегији и утврђују активности, носиоци активности, средства и динамика за спровођење мера и активности.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а Акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Стратегија и акциони планови се реализују кроз програме и пројекте које припремају органи и организације Републике Србије и/или јединице локалне самоуправе надлежне за одређена питања стамбене политике.

Извештај о спровођењу Стратегије

Члан 113.

О резултатима спровођења Стратегије министарство надлежно за послове становаша подноси Влади на сваке три године извештај о спровођењу Стратегије, уз који се може поднети и предлог измена и допуна текућег акционог плана.

Програм стамбене подршке

Члан 114.

Министарство надлежно за послове становаша припрема Програм стамбене подршке у складу са Стратегијом и Акционим планом и доставља га Влади на усвајање.

Програмом из става 1. овог члана нарочито се утврђују:

- 1) приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника;
- 2) планирани број корисника стамбене подршке, као и број корисника по различитим циљним групама;
- 3) врста и износ средстава за реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката;
- 4) план активности које је могуће спровести у оквиру буџетске године;
- 5) услови и критеријуми за коришћење средстава;
- 6) услови враћања средстава;
- 7) други аспекти од значаја за планирање и реализацију програма.

Министар надлежан за послове становаштва ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станови у програмима стамбене подршке.

Локална стамбена стратегија

Члан 115.

Ради остваривања јавног интереса у области становаштва и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија спроводи се кроз програме и пројекте стамбене подршке, као и друге стамбене програме и пројекте којима се остварују циљеви и мере стамбене политике јединице локалне самоуправе.

Јединица локалне самоуправе дужна је да до краја фебруара текуће године министарству надлежном за послове становаштва достави годишњи извештај о резултатима спровођења Стратегије, локалне стамбене стратегије и акционог плана за њено спровођење.

Јединица локалне самоуправе дужна је да на својој интернет презентацији објави локалну стамбену стратегију и акциони план њеног спровођења одмах по њиховом доношењу.

2. Финансирање стамбене подршке

Средства за финансирање програма стамбене подршке

Члан 116.

Средства за финансирање стамбене подршке обезбеђују се у буџету Републике Србије на разделу министарства надлежног за послове становаштва.

Извори средстава из става 1. овог члана, поред буџета Републике Србије, могу бити и:

- 1) кредити међународних финансијских институција;
- 2) донације;
- 3) фондови Европске уније и други међународни фондови;
- 4) други извори у складу са законом.

Јединица локалне самоуправе обезбеђује средства за финансирање стамбене подршке у свом буџету.

Извори средстава из става 3. овог члана, поред буџета јединице локалне самоуправе, могу бити и:

- 1) трансфери од других нивоа власти;
- 2) донације;
- 3) фондови Европске уније и други међународни фондови;
- 4) комерцијални кредити;
- 5) добровољни трансфери од физичких и правних лица;
- 6) по основу уговорања енергетских услуга;
- 7) друга средства у складу са законом.

Коришћење средстава за финансирање стамбене подршке

Члан 117.

Средства за финансирање стамбене подршке користе се за припрему и реализацију програма стамбене подршке и одговарајућих стамбених пројекта, као и других активности у складу са одредбама овог закона, стамбеном стратегијом и акционим плановима.

Средствима за финансирање стамбене подршке сматрају се и олакшице чијом применом се смањују трошкови становаша корисника стамбене подршке, а које се примењују у складу са законом или одобреним програмом стамбене подршке.

Средствима Републике Србије, односно јединице локалне самоуправе за финансирање стамбене подршке, могу се суфинансирати и програми, пројекти и друге активности на територији Републике Србије које финансирају међународне финансиске институције или се финансирају кроз билатералну помоћ.

Додела средстава за финансирање стамбене подршке

Члан 118.

Средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из буџета Републике Србије реализују се на основу програма стамбене подршке који доноси Влада.

На основу програма Владе из става 1. овог члана средства за финансирање стамбене подршке преносе се јединици локалне самоуправе која испуни услове из објављеног јавног позива и са којом закључи уговор о коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке.

Јединица локалне самоуправе средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из буџета јединице локалне самоуправе додељује непрофитној стамбеној организацији, односно тим средствима сама спроводи програм стамбене подршке у случају да јединица локалне самоуправе није основала стамбену агенцију нити на територији месне надлежности те јединице локалне самоуправе постоји регистрована непрофитна стамбена организација.

3. Институционални оквир за спровођење стамбене политике

Стамбени савет

Члан 119.

Влада образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Стратегије (у даљем тексту: Стамбени савет), који нарочито:

- 1) предлаже основне правце стамбене политike и даје смернице за израду Стратегије и Акционог плана;
- 2) предлаже приоритетне мере, програме и пројекте за реализацију Стратегије;
- 3) обезбеђује учешће релевантних актера и омогућава међусекторску сарадњу у припреми и спровођењу Стратегије.

Чланове Стамбеног савета чине:

- 1) представници министарства надлежног за послове становања и других надлежних министарстава за питања стамбене политike;
- 2) представници јединица локалних самоуправа и непрофитних стамбених организација;
- 3) представници цивилног друштва, на предлог министарства надлежног за послове становања;
- 4) стручњаци из области становања, на предлог министарства надлежног за послове становања.

Министарство надлежно за послове становања пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету.

Надлежности министарства за послове становања

Члан 120.

Министарство надлежно за послове становања обавља послове који се односе на:

- 1) припрему Стратегије и Акционог плана за њено спровођење на основу смерница Стамбеног савета;
- 2) припрему и праћење реализације Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона;
- 3) обезбеђивање средства за реализацију Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона и других програма којима се остварују циљеви и мере стамбене политike, односно Стратегије и Акционог плана;
- 4) оцену испуњености услова из објављеног јавног позива за учешће у Програму стамбене подршке из члана 114. овог закона;
- 5) припрему извештаја о спровођењу Стратегије и Акционог плана из члана 113. овог закона;
- 6) праћење, анализирање и вршење надзора над реализацијом програма и пројеката и коришћењем средстава за финансирање стамбене подршке;
- 7) друге активности на утврђивању циљева и мера за остваривање стамбене политike.

Надлежности јединице локалне самоуправе

Члан 121.

Јединица локалне самоуправе:

- 1) доноси локалну стамбену стратегију у складу са Стратегијом, акциони план и програм стамбене подршке ОДНОСНО ДРУГИ ДОКУМЕНТ ЈАВНЕ ПОЛИТИКЕ;
- 1а) ДОНОСИ ПРОГРАМ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ;

- 2) реализује стамбене пројекте у складу са Програмом стамбене подршке из члана 114. овог закона, као и другим програмима које доноси Влада у циљу остваривања стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;
- 3) реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом;
- 4) планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката;
- 5) обезбеђује средства за субвенционисање закупнице из члана 95. овог закона и друге облике субвенционисања ОБЕЗБЕЂУЈЕ СРЕДСТВА ЗА СУБВЕНЦИОНИСАЊЕ ЗАКУПНИНЕ ИЗ ЧЛ. 95. И 104. ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДРУГЕ ОБЛИКЕ СУБВЕНЦИОНИСАЊА ТРОШКОВА СТАНОВАЊА КОРИСНИЦИМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ;
- 6) планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката из тач. 2) и 3) овог члана;
- 7) оснива непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије;
- 8) доноси акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке у складу са овим законом 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
- 9) помаже реализацију енергетских услуга у стамбеном сектору.

ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ СА МАЊЕ ОД 50.000 СТАНОВНИКА УМЕСТО ЛОКАЛНЕ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ МОЖЕ ДА ДОНЕСЕ ОДГОВАРАЈУЋИ АКЦИОНИ ПЛАН ИЛИ ПРОГРАМ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ.

Јединица локалне самоуправе дужна је да уз извештај из члана 115. став 3. овог закона и у року прописаном у члану 115. став 3. овог закона достави министарству надлежном за послове становиња и извештај на прописаном обрасцу у вези са стамбеним потребама и условима становиња, као и програмима стамбене подршке на територији своје месне надлежности.

Јединица локалне самоуправе дужна је и да на захтев министарства надлежног за послове становиња у року од 15 дана од дана пријема захтева министарства достави извештај са подацима и обавештењима из става 2. овог члана.

Министар надлежан за послове становиња прописује образац извештаја из ст. 2. и 3. овог члана.

VIII. НАДЗОР

Инспекцијски надзор

Члан 122.

Надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега врши министарство надлежно за послове становиња.

Инспекцијски надзор врши надлежно министарство преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом, аутономна покрајина преко грађевинске

инспекције, односно јединица локалне самоуправе преко комуналне и грађевинске инспекције.

Инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења, да предузима превентивне мере, укључујући и то да обавештава субјекта инспекцијског надзора у вези са обавезама из прописа, указује субјекту инспекцијског надзора на могуће забрањене, односно штетне последице његовог понашања, опомене субјекта инспекцијског надзора на потребу отклањања узрока незаконитости које могу настати у будућности.

На поступање, права и обавезе републичког инспектора за комуналне делатности и грађевинског инспектора која нису уређена овим законом, примењује се закон којим се уређује инспекцијски надзор.

На поступање, права и обавезе комуналног инспектора јединице локалне самоуправе која нису уређена овим законом, сходно се примењује закон којим се уређује инспекцијски надзор.

Овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности

Члан 123.

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

1) прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију, да узима изјаве од одговорних лица код јединице локалне самоуправе, као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања;

2) захтева од јединице локалне самоуправе доставу података и обавештења у вези са спровођењем одредаба овог закона из своје надлежности, у одређеном року.

Ако јединица локалне самоуправе у остављеном року није предузела мере за отклањање неправилности које су јој наложене, републички инспектор за комуналне делатности налаже решењем јединици локалне самоуправе да предузме одговарајуће мере у циљу спровођења овог закона и прописа донетих на основу овог закона, одређује рок за ту обавезу и подноси захтев за покретање прекрајног поступка против одговорног лица у јединици локалне самоуправе.

Републички инспектор за комуналне делатности подноси захтев за покретање прекрајног поступка против одговорног лица у јединици локалне самоуправе и у случају непоступања из става 1. тачка 2) овог члана.

Републички инспектор за комуналне делатности издаје прекрајни налог за прекрај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

Права и обавезе комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 124.

У вршењу послова инспекцијског надзора комунални инспектор јединице локалне самоуправе има право и обавезу да:

1) проверава да ли се стамбена заједница регистровала, односно изабрала и регистровала управника у складу са овим законом;

- 2) проверава да ли се власници посебних делова и власници самосталних делова придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;
- 3) проверава да ли управник, односно друго одговорно лице одређено правилима власника из члана 17. овог закона испуњава обавезе прописане чланом 50. овог закона;
- 4) проверава да ли скупштина стамбене заједнице спроводи своју надлежност у складу са чланом 42. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;
- 5) проверава да ли организатор професионалног управљања испуњава услове из члана 51. овог закона;
- 6) проверава да ли професионални управник испуњава услове из члана 52. овог закона;
- 7) проверава да ли професионални управник испуњава обавезе прописане чланом 53. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;
- 8) проверава да ли је закључен уговор о поверавању послова професионалног управљања између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања у складу са чланом 56. овог закона;
- 9) проверава да ли се власници посебних делова придржавају општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона.

У вршењу инспекцијског надзора, комунални инспектор има овлашћење да прегледа опште и појединачне акте, евиденције и другу документацију надзираног субјекта у складу са овим законом, коју није могао да прибави по службеној дужности, саслуша и узима изјаве од одговорног лица стамбене заједнице (управника или професионалног управника), као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања.

Дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 125.

Уколико надзирани субјекат у остављеном року није предузео мере за отклањање неправилности које су му наложене, комунални инспектор јединице локалне самоуправе дужан је да:

- 1) наложи решењем власницима посебних и самосталних делова да се придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;
- 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;
- 2) наложи решењем управнику, односно другом одговорном лицу одређеном правилима власника из члана 17. овог закона, да испуњава права и обавезе прописане чланом 50. овог закона;

3) наложи решењем организатору професионалног управљања да врши послове у складу са чланом 51. овог закона;

4) забрани решењем професионалном управнику који не испуњава услове прописане чланом 52. овог закона да обавља послове професионалног управника;

5) наложи решењем професионалном управнику да врши послове у складу са чланом 53. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

6) наложи решењем стамбеној заједници да закључи уговор о поверању послова професионалног управљања са организатором професионалног управљања у складу са чланом 56. овог закона;

7) наложи решењем власницима посебних делова да се придржавају општих правила кућног реда из члана 76. став 1. 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.

~~У случају да се стамбена заједница није регистровала у складу са овим законом, комунални инспектор јединице локалне самоуправе налаже решењем стамбеној заједници да се региструје без одлагања.~~

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 ПОСТАВИ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА

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.

Комунални инспектор јединице локалне самоуправе издаје прекршајни налог за прекршај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

Уколико стамбена заједница није поступила по налогу решења из става 2. овог члана, комунални инспектор органу јединице локалне самоуправе надлежном за стамбене послове подноси пријаву за увођење принудне управе у складу са чланом 57. овог закона.

Права и обавезе грађевинског инспектора

Члан 126.

Грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право и обавезу да:

1) проверава да ли се зграда и њени делови користе у складу са својом наменом;

2) проверава да ли се коришћењем зграде доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност зграде и имовине, саобраћаја, околине и животне средине;

2а) ПРОВЕРАВА ДА ЛИ ЈЕ УПРАВНИК ПРЕДЛОЖИО И СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА ДОНЕЛА ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА ЗГРАДЕ У ЗАКОНОМ ПРОПИСАНОМ РОКУ ИЗ ЧЛАНА 42. СТАВ 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЗАКОНА;

3) проверава да ли се зграда одржава у складу са програмом одржавања из члана 60. овог закона;

4) проверава да ли на изграђеној згради постоје недостаци који угрожавају безбедност њеног коришћења и околине;

4а) ПРОВЕРАВА ДА ЛИ СУ НА ИЗГРАЂЕНОЈ ЗГРАДИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ И ИНСТАЛАЦИЈЕ КОЈИМА СЕ ОБЕЗБЕЂУЈЕ ПРИСТУПАЧНОСТ У ФУНКЦИЈИ И БЕЗБЕДНИ ЗА КОРИШЋЕЊЕ;

5) проверава да ли се у посебном делу зграде у ком се обавља пословна делатност та делатност обавља на начин којим се угрожава безбедност зграде и грађана, наноси штета згради и ~~еметају други корисници у мирном коришћењу станови~~ станова;

6) проверава да ли је власник посебног дела зграде омогућио обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара.

Управник, професионални управник, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона или друго одговорно лице одређено правилима власника из члана 17. овог закона дужно је да, уколико је то потребно ради утврђивања чињеница, грађевинском инспектору омогући потпун и несметан увид у документацију коју инспектор није могао да прибави по службеној дужности, као и улазак у све заједничке делове, односно самосталне делове зграде, уколико они представљају заједничку имовину, и вршење увиђаја у њима.

Дужности грађевинског инспектора

Члан 127.

Уколико надзирани субјекат у остављеном року није предузео мере за отклањање неправилности које су му наложене, грађевински инспектор дужан је да:

1) забрани решењем стамбеној заједници, ВЛАСНИКУ ПОСЕБНОГ ДЕЛА, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, коришћење зграде, односно дела зграде уколико се она не користи у складу са својом наменом до прибављања одговарајућег решења надлежног органа;

2) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, доношење односно спровођење програма одржавања зграде у складу са чланом 42. став 1. тачка 6) овог закона НАЛОЖИ РЕШЕЊЕМ СТАМБЕНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ, ОДНОСНО ДРУГОМ ОДГОВОРНОМ ЛИЦУ ИЗ ЧЛАНА 15. ОВОГ ЗАКОНА ДОНОШЕЊЕ ПРОГРАМА ОДРЖАВАЊА ЗГРАДЕ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 42. СТАВ 1. ТАЧКА 6) ОВОГ ЗАКОНА, ОДНОСНО ЊЕГОВО СПРОВОЂЕЊЕ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 60. ЗАКОНА;

3) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 60. овог закона.

4) НАЛОЖИ РЕШЕЊЕМ СТАМБЕНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ, ОДНОСНО ДРУГОМ ОДГОВОРНОМ ЛИЦУ ИЗ ЧЛАНА 15 ОВОГ ЗАКОНА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА У ЦИЉУ ОТКЛАЊАЊА НЕДОСТАКА 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.

Грађевински инспектор издаје прекршајни налог за прекршај за који је одређена новчана казна у фиксном износу.

Дужности грађевинског инспектора у поступку инспекцијског надзора ради предузимања хитних мера на одржавању у циљу остваривања јавног интереса

Члан 128.

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је дужан да забрани решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, коришћење зграде или дела зграде и да нареди хитно извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, у складу са чланом 60. овог закона.

Решењем из става 1. овог члана утврђује се и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране јединице локалне самоуправе на терет стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона, у складу са чланом 61. став 1. овог закона и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Уколико грађевински инспектор по извршеном контролном надзору утврди да није поступљено по роковима наложеним у решењу из става 1. овог члана, доставиће надлежном органу јединице локалне самоуправе акт којим се дозвољава извршење решења, у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Јединица локалне самоуправе обезбеђује извођење радова и предузимање других мера из става 2. овог члана преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, са којом међусобне односе уређује уговором.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања може да изврши радове, односно предузме друге потребне мере, самостално или ангажујући стручно лице.

Стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона, трошкове за извршене радове и друге предузете мере надокнађује јединици локалне самоуправе, у роковима и на начин који одреди надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Право на накнаду јединица локалне самоуправе остварује на основу фактуре (рачуна) о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

У случају да стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона у утврђеном року не исплати јединици локалне самоуправе накнаду трошкова за извршене радове и друге предузете мере, надлежни орган јединице локалне самоуправе предузеће потребне мере ради остваривања регреса од стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона.

Достава решења инспектора Привредној комори Србије

Члан 129.

Комунални, односно грађевински инспектор доставља Привредној комори Србије решења којима је управнику, односно професионалном управнику, по извршеном инспекцијском надзору наложено исправљање утврђених неправилности најкасније у року од осам дана од дана правоснажности решења.

Поступање инспектора у случају да је одговорно лице непознато

Члан 130.

Кад надлежни инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да је одговорно лице непознато, решење односно акт којим се дозвољава извршење решења доставља се прибијањем на улазна врата објекта и огласну таблу надлежног органа, што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу, односно акту којим се дозвољава извршење.

Одлучивање по жалби

Члан 131.

Против решења републичког инспектора за комуналне делатности може се у року од 15 дана од дана достављања решења изјавити жалба министарству надлежном за послове становања.

Против решења комуналног инспектора јединице локалне самоуправе може се изјавити жалба општинском, односно градском већу у року од 15 дана од дана достављања решења.

Против решења републичког грађевинског инспектора може се у року од 15 дана од дана достављања решења изјавити жалба Влади, преко министарства надлежног за послове становања.

Против решења грађевинског инспектора јединице локалне самоуправе донетог у поступку инспекцијског надзора жалба се изјављује министарству надлежном за послове становања.

Аутономној покрајини поверава се решавање по жалби против првостепеног решења грађевинског инспектора донетог у поступку вршења инспекцијског надзора на територији аутономне покрајине.

Граду Београду поверава се решавање по жалби против првостепеног решења градске општине донетог у поступку вршења инспекцијског надзора грађевинског инспектора, у складу са овим законом.

Жалба изјављена против решења инспектора одлаже извршење, осим у случају из члана 128. ст. 1. и 2. овог закона.

IX. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Прекрај физичког лица као власника посебног дела

Члан 132.

Новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекрај физичко лице као власник посебног дела, односно власник зграде ако:

- 1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не придржава обавеза прописаних чланом 14. овог закона, а у вези са чл. 123, 125, 127. и 128. овог закона;

- 2) не поступи у складу са одредбама члана 41. став 4. овог закона;
- 3) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 128. став 1. овог закона не предузме хитно извођење радова и друге мере по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;
- 4) као изабрани управник не предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице у складу са чланом 68. став 1. овог закона;
- 5) се и поред решења инспектора из члана 125. став 1. тачка 7) овог закона не придржава општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона;
- 6) и поред решења инспектора не омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 127. став 1. тачка 3) овог закона;
- 6а) И ПОРЕД РЕШЕЊА ИНСПЕКТОРА, НЕ ОБАВИ РАДОВЕ У МЕРИ КОЈА ЈЕ НЕОПОХДНА ЗА УКЛАЊАЊЕ НЕПОСРЕДНЕ ОПАСНОСТИ ПО ЖИВОТ И ЗДРАВЉЕ ЉУДИ И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 127. СТАВ 1. ТАЧКА 3) ОВОГ ЗАКОНА;**
- 7) и поред решења инспектора не дозволи пропас кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе у складу са чланом 128. став 2. овог закона;
- 8) настави са коришћењем зграде, односно дела зграде након донетог решења из члана 127. став 1. тачка 1. овог закона.
- 9) у наложеном року не врати део зграде у претходно стање у складу са чланом 128. ст. 1. и 2. 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.**

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.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се правно лице као власник посебног дела новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара.

Новчаном казном у фиксном износу од 5.000,00 динара казниће се физичко лице ако:

- 1) не обезбеди приступ самосталном делу зграде лицима која у складу са посебним прописима редовно одржавају и контролишу функционалност мреже, односно трансформаторске станице, инсталација и опреме, као и склоништа која се налазе у згради у складу са чланом 11. став 5. овог закона;

2) као изабрани управник не поднесе пријаву за упис стамбене заједнице и управника у року од 15 дана од прве седнице скупштине, односно промену управника и регистрацију промене других података који се региструју и објављују у регистру стамбених заједница у року од 15 дана од дана одржавања седнице скупштине, односно настанка промене у складу са чланом 40. став 4. овог закона;

3) као изабрани управник не извршава обавезе прописане чланом 50. овог закона;

4) као професионални управник не извршава обавезе прописане чланом 53. ст. 2. и 3. овог закона;

5) не учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом из члана 63. став 1. овог закона;

6) НЕ ПРИБАВИ САГЛАСНОСТ ИЗ ЧЛАНА 12. СТАВ 4. ОВОГ ЗАКОНА.

Прекрај стамбене заједнице

Члан 133.

Новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара казниће се за прекрај стамбена заједница ако:

1) се након истека рока прописаног решењем инспектора не изврши упис у регистар стамбених заједница, **НЕ ИЗАБЕРЕ УПРАВНИКА ИЛИ НЕ ПОСТАВИ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА**, односно не региструје управника стамбене заједнице у складу са чланом 40. став 4. овог закона;

1a) НЕ ИЗВРШАВА ПОСЛОВЕ ИЗ СВОЈЕ НАДЛЕЖНОСТИ ПРОПИСАНЕ ЧЛАНОМ 42. ОВОГ ЗАКОНА, ОДНОСНО У СКЛАДУ СА ДОНЕТИМ ПРАВИЛИМА ВЛАСНИКА ИЗ ЧЛАНА 17. ОВОГ ЗАКОНА;

16) ДОНЕСЕ ОДЛУКУ ИЗ ЧЛАНА 42 КОЈА ЈЕ У СУПРОТНОСТИ СА ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА;

2) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 128. ст. 1. и 2. овог закона не спроведе извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

3) након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 127. став 1. тачка 1) овог закона не прибави одговарајуће решење надлежног органа за коришћење зграде, односно дела зграде у складу са њеном наменом;

4) након истека рока из решења инспектора из члана 128. став 1. овог закона не предузме хитно извођење радова и друге мере по хитним интервенцијама, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности;

5) након истека рока из решења инспектора не донесе, **ОДНОСНО НЕ СПРОВЕДЕ** програм одржавања у складу са чланом 127. став 1. тачка 2) овог закона;

6) НАКОН ИСТЕКА РОКА НЕ ПОСТУПИ ПО НАЛОГУ ИНСПЕКТОРА ИЗ РЕШЕЊА ДОНЕТОГ НА ОСНОВУ ЧЛАНА 127 СТАВ 1 ТАЧКА 4.

За прекрај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара.

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.

Прекрај привредног друштва које се бави организовањем професионалног управљања

Члан 134.

Новчаном казном од 50.000,00 до 2.000.000,00 динара казниће се за прекрај привредно друштво које се бави организовањем професионалног управљања, уколико:

- 1) се бави организовањем професионалног управљања супротно члану 51. овог закона;
- 2) ангажује као професионалног управника лице које не испуњава услове из члана 52. овог закона;
- 3) обавља послове организатора професионалног управљања без закљученог уговора из члана 56. став 4. овог закона;
- 4) не поступи по захтеву стамбене заједнице у складу са чланом 56. став 8. овог члана.

За прекрај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара.

За прекрај из става 1. овог члана казниће се предузетник који се бави организовањем професионалног управљања новчаном казном од 10.000,00 до 500.000,00 динара.

Новчаном казном од 50.000,00 до 500.000,00 динара казниће се за прекрај непрофитна стамбена организација као правно лице ако до краја фебруара текуће године не достави надлежном органу локалне самоуправе и министарству надлежном за послове становиња годишње извештаје о свом раду, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности у складу са чланом 111. овог закона.

За прекрај из става 4. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 5.000,00 до 50.000,00 динара.

Прекрај одговорног лица у јединици локалне самоуправе

Члан 135.

Новчаном казном од 5.000,00 до 150.000,00 динара казниће се за прекрај одговорно лице у јединици локалне самоуправе уколико не достави извештај са подацима и обавештењима министарству надлежном за послове становиња у складу са чланом 115. став 3. и чланом 121. ст. 2. и 3. овог закона.

X. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Рок за доношење подзаконских аката

Члан 136.

Надлежни органи донеће подзаконске акте прописане овим законом у року од шест месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Национална стамбена стратегија биће донета у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

**Прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу И НАСТАНАК
ЗАЈЕДНИЦЕ КОНДОМИНИЈУМА, ОДНОСНО ЗАЈЕДНИЦЕ ЗГРАДЕ**

Члан 137.

Даном ступања на снагу овог закона стамбена зграда у којој најмање два лица имају право своине на два посебна дела у тој стамбеној згради постаје стамбена заједница и стиче својство правног лица у складу са овим законом.

Стамбена заједница образована у складу са ставом 1. овог члана је правни следбеник стамбене зграде у пословима насталим према прописима о одржавању стамбене зграде који су важили до дана ступања на снагу овог закона.

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 НИЈЕ ЈЕДАН ДЕО 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 НИЈЕ ЈЕДАН ДЕО 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.

Регистри и евиденције

Члан 138.

Регистри и Јединствена евиденција прописани овим законом успоставиће се у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Скупштина или савет зграде формиран у складу са прописима који су важили до ступања на снагу овог закона, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни су да у року од шест месеци од дана почетка рада Регистра изврше регистрацију стамбене заједнице у складу са одредбама овог закона.

Закуп стана у јавној својини на неодређено време

Члан 139.

Лица која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време у складу са овим законом и одредбама чл. 34-38. Закона о становаштву („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11).

Лица из става 1. овог члана имају право на стицање својине над станом куповином у складу са одредбама чл. 16-26. Закона о становаштву („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11).

Лица из става 1. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања текућег и инвестиционог одржавања и хитних интервенција зграде у којој се налази стан, у складу са овим законом, и 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 МНОЖЕЊЕМ ПРОСЕЧНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ СТАНА КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ ЗАКУПА, А КОЈА СЕ ПРИМЕЊУЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ УТВРЂИВАЊА ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ СА КОЕФИЦИЈЕНТОМ 0,00167.

Лица из става 1. овог члана која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини на основу Закона о становаштву („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11) настављају да плаћају закупнину под условима из закључених уговора о закупу до истека рока од две године од дана ступања на снагу овог закона.

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 ИЛИ ОДЛУКА НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА, ОДНОСНО ПРАВОСНАЖНО СУДСКО РЕШЕЊЕ КОЈЕ ЗАМЕЊУЈЕ УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА (У ДАЉЕМ ТЕКСТУ: УГОВОР О ЗАКУПУ), НАСТАВЉА СА КОРИШЋЕЊЕМ ТОГ СТАНА У ЗАКУП НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ ДО ДОНОШЕЊА РЕШЕЊА О ИСЕЉЕЊУ, ОДНОСНО ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ У ЗАКУП НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА ОПШТИНСКЕ, ОДНОСНО ГРАДСКЕ УПРАВЕ НА ЧИЈОЈ ТЕРИТОРИЈИ СЕ СТАН НАЛАЗИ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 146. ОВОГ ЗАКОНА.

ЗА КОРИШЋЕЊЕ СТАНА, ЛИЦЕ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛНА ВЛАСНИКУ СТАНА ПЛАЋА МЕСЕЧНУ ЗАКУПНИНУ КОЈУ ОБРАЧУНАВА НАДЛЕЖНИ ОРГАН ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ МНОЖЕЊЕМ ПРОСЕЧНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ СТАНА У ОДГОВАРАЈУЋОЈ ЗОНИ УМАЊЕНЕ ЗА СТОПУ АМОРТИЗАЦИЈЕ КОЈА ЈЕ ПРОПИСАНА АКТОМ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ СА КОЕФИЦИЈЕНТОМ 0,00167,

УКОЛИКО ЗАКУПНИНА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА ПРЕЛАЗИ 15% ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ, А КОЈИ СЕ УТВРЂУЈЕ ЗА СТАН ПРОСЕЧНЕ ПОВРШИНЕ ОД 56M², ЗАКУПАЦ ИМА ПРАВО НА РЕФУНДИРАЊЕ ТРОШКОВА ЗАКУПНИНЕ ЗА ПОВРШИНУ СТАНА КОЈИ КОРИСТИ, А НАЈВИШЕ ДО 76M² КОЈУ ОБРАЧУНАВА НАДЛЕЖНИ ОРГАН ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ.

ИЗНОС ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА НА КОЈИ ЗАКУПАЦ ИМА ПРАВО РЕФУНДИРАЊА ОБРАЧУНАВА СЕ ПРЕМА СЛЕДЕЋОЈ ФОРМУЛИ Р = 3Т-ЗК, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ 3Т ЗАКУПНИНА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА, А ЗК НАЈВЕЋИ ИЗНОС МЕСЕЧНЕ ЗАКУПНИНЕ КОЈУ ЗАКУПАЦ ПЛАЋА СОПСТВЕНИМ СРЕДСТВИМА И НЕ ОСТВАРУЈЕ ПРАВО НА РЕФУНДИРАЊЕ ТРОШКОВА, А КОЈА СЕ ОБРАЧУНАВА МНОЖЕЊЕМ КОЛИЧНИКА ПОВРШИНЕ ПРЕДМЕТНОГ СТАНА И ПОВРШИНЕ ПРОСЕЧНОГ СТАНА ОД 56 M² СА 15% ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ БЕЗ ПОРЕЗА И ДОПРИНОСА У ПРЕТХОДНОМ ОБРАЧУНСКОМ ПЕРИОДУ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ, И ТО ПРЕМА СЛЕДЕЋОЈ ФОРМУЛИ ЗК = ПК/ПП Х ИЗ, ПРИ ЧЕМУ ЈЕ ПК – ПОВРШИНА КОНКРЕТНОГ СТАНА КОЈИ ЗАКУПАЦ КОРИСТИ, А НАЈВИШЕ ДО 76M², ПП - ПОВРШИНА ПРОСЕЧНОГ СТАНА ОД 56M² И ИЗ - 15% ПРОСЕЧНЕ МЕСЕЧНЕ ЗАРАДЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ.

ЛИЦЕ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ДУЖНО ЈЕ ДА УЧЕСТВУЈЕ У УПРАВЉАЊУ И ТРОШКОВИМА ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА И ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА ЗГРАДЕ У КОЈОЈ СЕ СТАН НАЛАЗИ, У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ.

У СЛУЧАЈУ ДА У ТОКУ ТРАЈАЊА ЗАКУПА Лице из става 1. овог члана не плати три узастопне месечне закупнине, сматраје 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 сматраје 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 омогути 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.

Покретање поступка исељења и право на пресељење из стана у својини грађана, задужбина и фондација

Члан 141.

Поступак исељења/пресељења лица из члана 140. став 1. овог закона из стана у својини грађана, задужбина и фондација покреће се захтевом власника стана, односно закупца уколико власник не поднесе захтев у року од 30 дана по ступању закона на снагу, који се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази стан из ког се тражи исељење.

Поступак исељења/пресељења из става 1. овог члана може да покрене и лице из члана 140. став 1. овог закона подношењем захтева за пресељење у одговарајући стан.

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:

- 1) доказ о власништву стана и уговор о закупу стана уколико је такав уговор закључен или
- 2) доказ о покренутом или правоснажно окончаном поступку реституције уколико је стан у поступку реституције
- 3) САГЛАСНОСТ СВИХ СУВЛАСНИКА УКОЛИКО ПОСТОЈИ СУСВОЈИНА НА СТАНУ, КОЈА СЕ ОВЕРАВА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ОВЕРА ПОТПИСА.

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 ЧЛНОВА ЊЕГОВОГ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА (КОПИЈА ЛИЧНЕ КАРТЕ ИЛИ ПАСОША);
- 3) ДОКАЗ О ПРЕБИВАЛИШТУ ЗАКУПЦА И ЧЛНОВА ЊЕГОВОГ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА (УВЕРЕЊЕ О ПРЕБИВАЛИШТУ);
- 4) ИЗЈАВА ЛИЦА ИЗ ЧЛАНА 140. СТАВ 1. ОВОГ ЗАКОНА И ЧЛНОВА ЊЕГОВОГ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА ДА НЕМАЈУ У СВОЈИНИ СТАН ИЛИ ПОРОДИЧНУ КУЋУ НА ТЕРИТОРИЈИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, ДАТА ПОД КРИВИЧНОМ И МАТЕРИЈАЛНОМ ОДГОВОРНОШЋУ, КОЈА СЕ ОВЕРАВА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ОВЕРА ПОТПИСА.

У захтеву из става 1. овог члана власник стана је дужан да наведе податке о лицу које користи тај стан по основу закупа на неодређено време, а овај податак надлежни орган проверава и кроз податке које садржи Регистар закупца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација формираном на основу закона којима је уређено пријављивање и евидентирање закупца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација.

Уколико је лице из члана 140. став 1. овог закона лице без стана, односно уколико нема у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије, то лице има право да у року предвиђеном овим законом поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Лице из става 4- 5. овог члана не може остварити право на пресељење уколико он или члан његовог породичног домаћинства са којим станује у стану у својини грађана, задужбина и фондација има у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије КОЈИ СУ ОДГОВАРАЈУЋИ ЗА ЊЕГА И ЊЕГОВО ПОРОДИЧНО ДОМАЋИНСТВО У СМИСЛУ ОВОГ ЗАКОНА.

Право на пресељење у случају смрти лица из члана 140. став 1. овог закона имају чланови породичног домаћинства тог лица УКОЛИКО СУ У КОНТИНУИТЕТУ КОРИСТИЛИ СТАН СА ПРЕМИНУЛИМ ЛИЦЕМ ПО ОСНОВУ ЗАКУПА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ.

Поступање по захтеву за исељење/ПРЕСЕЉЕЊЕ

Члан 142.

~~По пријему захтева за исељење, надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом донеси решење о исељењу или 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.~~

~~Решење о исељењу доноси се у року од седам дана од дана пријема захтева и уредне документације и у року од три дана се доставља лицу из члана 140. став 1. овог закона.~~

~~Против решења о исељењу, власник стана и лице из члана 140. став 1. овог закона могу изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од осам 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.~~

~~Ако лице из члана 140. став 1. овог закона изјави жалбу на решење о исељењу и истовремено поднесе захтев за пресељење, поступак за утврђивање права на пресељење ће се прекинути до доношења одлуке о жалби.~~

~~Уз захтев за пресељење 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.~~

~~По пријему захтева за пресељење надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење којим утврђује да лице из члана 140. став 1. овог закона и чланови његовог домаћинства имају право на пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.~~

~~Против решења о утврђивању права на пресељење, лице из члана 140. став 1. овог закона може изјавити жалбу општинском, односно градском већу у року од осам дана од дана пријема решења.~~

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 ЧЛНОВА 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 ЧЛНОМ 141. СТАВ 4. ОВОГ ЗАКОНА, ПОСТУПАК ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПРАВА НА ПРЕСЕЉЕЊЕ ЋЕ СЕ ПРЕКИНУТИ ДО ДОНОШЕЊА ОДЛУКЕ О ЖАЛБИ.

Одлагање извршења, извршење решења о исељењу и доношење решења о пресељењу

Члан 143.

Решење о исељењу СА ПРАВОМ НА ПРЕСЕЉЕЊЕ неће се извршавати до правоснажног окончања поступка којим се утврђује да ји су испуњени услови за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе који води поступак из члана 141. овог закона, по обезбеђивању стана у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона, а најкасније у року одређеном у члану 146. овог закона, доноси решење о пресељењу које 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.), као и акт којим се дозвољава извршење решења о исељењу у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

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 ЧЛНОМ 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.

Решење о исељењу спровешће се:

- 1) по истеку 30 90 дана од дана доношења, у случају да није поднета жалба нити захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона;
- 2) по правоснажности решења о исељењу, у случају да је поднета жалба или да није поднет захтев за пресељење из члана 142. став 3. овог закона;
- 3) по правоснажности решења о пресељењу из става 2. овог члана;
- 4) уколико се од дана доношења решења о утврђивању права на пресељење до доношења решења о пресељењу раскине уговор о закупу у складу са чланом 140. ст. 4. и 5. овог закона;
- 5) уколико је уговор о закупу раскинут пре подношења захтева за исељење.

**ЕШЕЊЕ 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 ЂЕ СВОЈИМ АКТОМ ОБУСТАВИТИ ПОСТУПАК ИСЕЉЕЊА/ПРЕСЕЉЕЊА.

Сходна примена закона

Члан 144.

На питања која се односе на поступак исељења, утврђивања права на пресељење и пресељење, а која овим законом нису посебно уређена, примењује се закон којим се уређује општи управни поступак.

Стан за пресељење

Члан 145.

Стан за пресељење по структури треба да одговара стану из члана 90. став 2. овог закона.

Највећа површина стана за пресељење из става 1. овог члана износи 30 m², односно једнособан стан за једночлано домаћинство, која се увећава за још 15 m² за сваког додатног члана породичног домаћинства, а највише до 86 m², односно четврособан стан, без обзира на број чланова породичног домаћинства.

Лице из члана 140. став 1. овог закона може да прихвати и мањи стан од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству у складу са ст. 1. и 2. овог члана.

Лицу из члана 140. став 1. овог закона може се понудити пресељење и већи стан за пресељење од стана који одговара њему и његовом породичном домаћинству. У случају пресељења у већи стан, то лице плаћа купопродајну цену по тржишним условима за разлику у површини између одговарајућег стана у смислу овог закона и стана површине веће од прописане.

**ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ, рокови и
првенство приликом пресељења**

Члан 146.

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из ког се пресељење врши дужна је да одмах по правоснажности решења о утврђивању права на пресељење, а најкасније до 31. децембра 2026. године, обезбеди стан за пресељење закупца на неодређено време стана у својини грађана.

Право првенства за обезбеђење стана врши се рангирањем закупаца по годинама старости, од најстаријег до најмлађег, тако да старији закупац остварује право првенства у односу на млађег приликом обезбеђивања стана за пресељење.

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 ЈЕДНИЦЕ 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 ЈЕДНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ НАЧИН И УСЛОВИ РАСПОЛАГАЊА СТАНОВИМА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ.

План и програм обезбеђења станови у јавној својини за пресељење

Члан 147.

Јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе станови које користе лица из члана 140. став 1. овог закона дужна је да пре усвајања буџета за наредну календарску годину достави министарству надлежном за послове становија предлог плана и програма којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона која су остварила то право донетим решењима о утврђивању права на пресељење, УКОЛИКО СЕ СТАНОВА ЗА ПРЕСЕЉЕЊЕ ОБЕЗБЕЂУЈУ КРОЗ ИЗГРАДЊУ СХОДНО ЧЛАНУ 148. СТ. 1. И 2. ЗАКОНА, А РАДИ ДАВАЊА МИШЉЕЊА/САГЛАСНОСТИ.

Предлог плана и програма из става 1. овог члана припрема надлежни орган јединице локалне самоуправе у сарадњи са представницима министарства надлежног за послове становија, представницима власника станови и представницима лица из члана 140. став 1. овог закона.

План и програм из става 1. овог члана нарочито садрже:

- 1) укупан број станови којима јединица локалне самоуправе у посматраном периоду располаже у ове сврхе (адреса, структура, површина, посебне напомене о квалитету стана, пољежају у згради и сл.);
- 2) укупан број лица којима је у посматраном периоду утврђено право на пресељење;
- 3) укупан број лица из тачке 2) овог става за које је, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, могуће донети решење о пресељењу;
- 4) листа реда првенства при решавању питања пресељења;
- 5) укупан број лица из тачке 2) овог става за које, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, није било могуће донети решење о пресељењу;
- 6) план за обезбеђење станови за пресељење лица из тачке 5) овог става којима није било могуће обезбедити стан за пресељење у једну расположивих капацитета и процена укупних средстава потребних за прибављање или изградњу станови за пресељење тих лица.

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 ЂЕ 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.

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.

Средства за прибављање стана за пресељење

Члан 148.

Средства за изградњу станови за пресељење обезбеђују се у буџету Републике Србије и буџету јединице локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши.

Република Србија обезбеђује и преноси јединици локалне самоуправе средства из става 1. овог члана у износу од 50%, при чему јединица локалне самоуправе обезбеђује осталих 50% потребних средстава и локацију за изградњу.

Јединица локалне самоуправе је дужна да неопредељене станове у власништву јединице локалне самоуправе приоритетно усмерава за обезбеђивање стана за пресељење лица из члана 140. овог закона која су остварила право на пресељење.

Приликом куповине стана у јавној својини у који се преселило лице из члана 140. став 1. овог закона, а који је изграђен средствима из става 1. овог члана, средства добијена продајом или средства од отплате тог стана уплаћују се Републици Србији и јединици локалне самоуправе у истом односу у коме су уложена за изградњу стана, рачунајући и вредност земљишта, с тим што вредност земљишта не може бити већа од 25% од купопродајне цене стана.

Права и обавезе при коришћењу стана у јавној својини

Члан 149.

Лица из члана 140. став 1. овог закона користе стан У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ у који су пресељена по праву закупа ~~стана у јавној-свјени~~ НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ, о чему се закључује уговор, и имају право да куповином стекну право својине над тим становом у складу са одредбама чл. 16-26. Закона о становаштву („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 – исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11).

Лица из става 1. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а за коришћење стана плаћају ~~закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа перез на имовину (переска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.~~

**Право на стану задужбине који је у поступку враћања одузете
имовине пред Агенцијом за реституцију**

Члан 150.

Закупац стана на неодређено време СТАНА који је припадао задужбини којој је у поступку пред Агенцијом за реституцију правоснажно одбијен захтев за враћање имовине тј. власништва над тим станом има право да куповином стекне право својине над тим станом у складу са чланом 149. став 1. овог закона.

Новчана накнада за одговарајући стан

Члан 151.

Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење лицу из члана 140. став 1. овог закона у року одређеном чланом 146. овог закона, у обавези је да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 145. овог закона.

Износ новчане накнаде која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана утврђује Пореска управа на начин на који се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у еврима према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања износа новчане накнаде. Износ новчане накнаде исплаћује се у динарској противвредности према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Јединица локалне самоуправе је обавезна да накнаду из става 2. овог члана исплати у року од 30 дана од дана подношења захтева од стране овлашћеног лица.

Новчаном исплатом из става 1. овог члана престаје право закупа стана у својини грађана или задужбине у складу са одредбама овог закона, као и права на обезбеђење стана за пресељење.

Влада прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану накнаду из става 1. овог члана.

**Коришћење стана у јавној својини у закуп на основу права
стеченог по претходним прописима**

Члан 152.

Лице које користи стан у јавној својини на основу правоснажне одлуке о давању стана у закуп на одређено време, донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне-својине 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”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу, под условима и на начин утврђен овим законом.

Поступак за решавање стамбене потребе лица из става 1. овог члана започет по општем акту, односно пропису по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета правоснажна одлука, наставиће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе у складу са овим законом.

Лице, као и чланови његовог породичног домаћинства у случају да је то лице преминуло, који користе стан у јавној својини по основу потврде о додели стана издатој до 20. јула 2002. године, под условом да нису у међувремену решили своју стамбену потребу на други начин, закључују уговор о закупу тог стана на одређено време са корисником ствари у јавној својини (или даваоцем стана), ЧИМЕ СТИЧУ ПРАВО НА КУПОВИНУ У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 154. ОВОГ ЗАКОНА.

Лица из ст. 1, 2. и 3. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава ~~множењем вредности стана за коју се плаћа~~ ~~перез на имовину (переска основница)~~ за текућу годину са коефицијентом 0,00242-0,00167, коју обрачунава надлежни орган јединице лекалне самоуправе ~~МНОЖЕЊЕМ ПРОСЕЧНЕ ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ СТАНА КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ ЗАКУПА, А КОЈА СЕ ПРИМЕЊУЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ УТВРЂИВАЊА ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ, СА КОЕФИЦИЈЕНТОМ 0,00167.~~

Поступци за закључење уговора о купопродаји стана који су започети у складу са одредбама члана 53. став 2. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), а који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Уколико је лице из става 1. овог члана остварило право на решавање стамбене потребе доделом стана у закуп на начин да неодговарајући стан или породичну стамбену зграду (у даљем тексту: неодговарајући стан) коју има или је стекао у својину он или члан његовог породичног домаћинства пренесе у јавну својину, наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу дела стана на коме је стекао право сувласништва, под условима и на начин утврђен овим законом.

Пренос неодговарајућег стана у јавну својину се уређује уговором о сусвојини који у име Републике Србије закључује директор Републичке дирекције за имовину Републике Србије или друго лице у Дирекцији које он за то овласти.

Изузетно од ст. 1, 2. и 3. овог члана, ван поступка и начина прописаног овим законом може се решити стамбена потреба члана, односно чланова породичног домаћинства запосленог лица које је изгубило живот за време вршења службеног задатка док је било у радном односу код корисника ствари у јавној својини, под условом да исто нема стан, односно одговарајући стан у складу са овим законом, лица са инвалидитетом преко 80%, ако је инвалидитет настао као последица вршења службених задатака или ратних дејстава, као и лица за које је безбедносним проверама извршеним на основу члана 16. став 3. Закона о организацији и надлежности државних органа у сузбијању организованог криминала, корупције и других посебно тешких кривичних дела („Службени гласник РС”, бр. 42/02, 27/03, 39/03, 67/03, 29/04, 58/04-др.закон, 45/05, 61/05, 72/09, 72/11-др.закон, 101/11-др.закон и 32/13), утврђена угроженост његове личне безбедности по месту становља.

Одлуку о решавању стамбене потребе лица из става 7. овог члана доноси стамбена комисија корисника ствари у јавној својини на предлог руководиоца надлежног органа код кога је то лице било запослено, односно код кога је у радном односу.

Ако је више лица заинтересовано за решавање стамбених потреба по основу наведеном у ставу 7. овог члана извршиће се рангирање у складу са критеријумима за утврђивање реда првенства из члана 106. овог закона.

ЗАКЉУЧИВАЊЕ И ПРОДУЖЕЊЕ УГОВОРА О ЗАКУПУ НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ И РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ПО ОДЛУКАМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ПРЕТХОДНИХ ПРОПИСА

Члан 153.

~~Уговор о закупу из члана 152. став 1. закључује се 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:~~

- ~~1) закупцу стана престане радни однос код закуподавца;~~
- ~~2) закупац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин.~~

~~Захтев из става 1. и 2. овог члана подноси се стамбеној комисији најкасније 30 дана пре истека уговореног рока. Закупац је обавезан да уз захтев поднесе доказе којима се утврђује да се нису стекли услови из става 1. овог члана за немогућност обнављања закупа.~~

~~Сагласност за обнављање трајања закупа у смислу става 1. овог члана, даје стамбена комисија по претходној провери наведа у захтеву закупца и поднетих доказа, што се регулише анексом уговора.~~

ЗА КОРИШЋЕЊЕ СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ЗАКЉУЧУЈЕ СЕ УГОВОР О ЗАКУПУ НА ПЕРИОД ОД ПЕТ ГОДИНА И МОЖЕ СЕ ОБНАВЉАТИ НА ПИСМЕНИ ЗАХТЕВ ЗАКУПЦА СТАНА СА ИСТИМ РОКОМ И ПОД ИСТИМ УСЛОВИМА, ОСИМ У СЛУЧАЈЕВИМА АКО ПРЕ ИСТЕКА ПЕРИОДА НАЗНАЧЕНОГ У УГОВОРУ О ЗАКУПУ ЗАКУПАЦ ИЛИ ЧЛАН ЊЕГОВОГ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА РЕШИ СТАМБЕНУ ПОТРЕБУ НА ДРУГИ НАЧИН.

УГОВОР ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЗАКЉУЧИЋЕ СЕ И НА ЗАХТЕВ ЛИЦА КОЈИ КОРИСТИ СТАН ИЛИ ДРУГЕ НЕСТАМБЕНЕ ПРОСТОРИЈЕ НАСТАЊЕНЕ ИЗ НУЖДЕ, А КОЈЕ СУ ДОДЕЉЕНЕ НА КОРИШЋЕЊЕ АКТОМ НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА ПО ПРЕТХОДНИМ ПРОПИСИМА.

ЗАХТЕВ ИЗ СТ. 1. И 2. ОВОГ ЧЛАНА ПОДНОСИ СЕ СТАМБЕНОЈ КОМИСИЈИ КОРИСНИКА СТВАРИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИМ СЕ УРЕЂУЈЕ ЈАВНА СВОЈИНА НАЈКАСНИЈЕ 30 ДАНА ПРЕ ИСТЕКА УГОВОРЕНОГ РОКА. ЗАКУПАЦ ЈЕ ОБАВЕЗАН ДА УЗ ЗАХТЕВ ПОДНЕСЕ ДОКАЗЕ КОЈИМА СЕ УТВРЂУЈЕ ДА СЕ НИСУ СТЕКЛИ УСЛОВИ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЗА НЕМОГУЋНОСТ ОБНАВЉАЊА ЗАКУПА.

УКОЛИКО ЗАКУПАЦ СТАНА ИЗ СТ. 1. И 2. ОВОГ ЧЛАНА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ИЗ ЧЛ. 89. И 91. ОВОГ ЗАКОНА, ОСТВАРУЈЕ ПРАВО НА СВЕ ВИДОВЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ ПРОПИСАНЕ ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА НА ОСНОВУ ПРОВЕРЕ ЧИЊЕНИЧНОГ СТАЊА И БЕЗ ПОНОВНОГ БОДОВАЊА.

ПРАВО НА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ ИЗ СТАВА 4. ОВОГ ЧЛАНА ИМАЈУ И ЛИЦА КОЈИМА ЈЕ ПРЕСТАО РАДНИ ОДНОС УСЛЕД ПЕНЗИОНИСАЊА, КАО И ЧЛНОВИ ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА ПРЕМИНУЛОГ НОСИОЦА ПРАВА УКОЛИКО ИСПУЊАВАЈУ УСЛОВЕ ИЗ ЧЛ. 89. И 91. ОВОГ ЗАКОНА.

ИСПУЊЕНОСТ УСЛОВА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ ПРОВЕРAVA НАДЛЕЖНИ ОРГАН КОЈИ СПРОВОДИ ПОСТУПАК

ДОДЕЛЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ И РЕШЕЊЕМ УТРЂУЈЕ ОДГОВАРАЈУЋИ ВИД СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ НА ОСНОВУ СТАМБЕНОГ И МАТЕРИЈАЛНОГ СТАТУСА ДОМАЋИНСТВА КОЈЕ ОСТВАРУЈЕ ПРАВО.

РЕШЕЊЕ ИЗ СТАВА 6. ОВОГ ЧЛАНА САДРЖИ ЕЛЕМЕНТЕ ПРОПИСАНЕ ЧЛАНОМ 108. СТАВ 1. ТАЧ. 2)-6), КОЈЕ ПОДЛЕЖЕ ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ УТВРЂЕНОЈ У ИСТОМ ЧЛАНУ СТ. 3. И 4.

НА ОСНОВУ ПРАВОСНАЖНОГ РЕШЕЊА ЗАКЉУЧУЈЕ СЕ УГОВОР КОЈИ САДРЖИ СВЕ ЕЛЕМЕНТЕ ПРОПИСАНЕ ЧЛАНОМ 108. СТАВ 5. ЗАКОНА.

**Поступци за решавање стамбених потреба по одлукама
донетим на основу претходних прописа**

**КУПОВИНА СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ КОЈИ СЕ КОРИСТИ
ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ЗАКУПУ НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ**

Члан 154.

~~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.~~

~~Ако је поступак за решавање стамбене потребе окончан првостепеном одлуком о додели стана донетеј до дана ступања на снагу Уредбе о изменама Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", број 68/09), уговор о закупу и уговор о куповини стана, по правоснажности те одлуке, закључиће се по одредбама чл. 41. до 43. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", бр. 102/10 и 117/12-УС).~~

ПРАВО НА КУПОВИНУ СТАНА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ КОЈИ СЕ КОРИСТИ ПО ОСНОВУ УГОВОРА О ЗАКУПУ НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ ИМА ЗАКУПАЦ ТОГ СТАНА КОЈИ ГА КОРИСТИ НА ОСНОВУ ПРАВОСНАЖНЕ ОДЛУКЕ О ДОДЕЛИ СТАНА У ЗАКУП ДОНЕТЕ У СКЛАДУ СА УРЕДБОМ О РЕШАВАЊУ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ИЗАБРАНИХ, ПОСТАВЉЕНИХ И ЗАПОСЛЕНИХ ЛИЦА КОД КОРИСНИКА СРЕДСТАВА У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-УС, 10/07, 107/07 И 68/09) И УРЕДБОМ О РЕШАВАЊУ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ИЗАБРАНИХ, ПОСТАВЉЕНИХ И ЗАПОСЛЕНИХ ЛИЦА КОД КОРИСНИКА СРЕДСТАВА У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 102/2010 И 117/2012 – УС) КОЈИ ЗАКУПОДАВЦУ ПОДНЕСЕ ЗАХТЕВ ЗА КУПОВИНУ ТОГ СТАНА.

ПРАВО НА КУПОВИНУ СТАНА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА НЕМАЈУ ЛИЦА КОЈА У ЗАКУП КОРИСТЕ НЕПОКРЕТНОСТИ, ОДНОСНО СТАНОВЕ У НЕПОКРЕТНОСТИМА ЗА РЕПРЕЗЕНТАТИВНЕ ПОТРЕБЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ, ОДНОСНО СТАНОВЕ КОЈИМА УПРАВЉА ДРУШТВО ЗА УПРАВЉАЊЕ НЕКРЕТНИНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ - ДИПОС Д.О.О.

НА ПИСМЕНИ ЗАХТЕВ ЗАКУПЦА СТАНА ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА ЗАКУПОДАВАЦ ЂЕ 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 БАНКЕ 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 СРЕДСТВА 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.

Непрофитне стамбене организације

Члан 155.

Непрофитне стамбене организације основане у складу са Законом о социјалном становињу („Службени гласник РС”, број 72/09) дужне су да ускладе

свој рад са одредбама овог закона у року од девет месеци од ступања на снагу овог закона.

Престанак рада Републичке агенције за становање

Члан 156.

Даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09).

Даном престанка рада Републичке агенције за становање послове из оквира надлежности Републичке агенције за становање преузима министарство надлежно за послове становања.

Министарство из става 2. овог члана даном престанка рада Републичке агенције за становање преузима запослене, средства, имовину, документацију и архиву агенције.

Права и обавезе Републичке агенције за становање преузима Република Србија.

Права и обавезе из става 4. овог члана у име Републике Србије врши Влада.

О извршавању обавеза Републичке агенције за становање преузетих у складу са законом стараће се министарство надлежно за послове становања у оквиру надлежности утврђених законом.

Престанак важења прописа

Члан 157.

Ступањем на снагу овог закона престају да важе:

- 1) Закон о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – исправка, 48/94, 44/95 – др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – др. закон и 99/11), осим одредаба чл. 16. до 28, чл. 34. до 38, чл. 45а и 45б, као и одредбе члана 32. која престаје да важи по истеку две године од дана ступања на снагу овог закона;
- 2) Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01 – УС, 101/05 – др. закон, 27/11 – УС и 88/11);
- 3) Закон о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09);
- 4) члан 54. ст. 2, 3. и 6. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14);
- 5) Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини („Службени гласник РС”, бр. 102/10 и 117/12 – УС), осим одредаба чл. 41. до 43;
- 6) ЧЛ. 52 [c7] И 53 [c7] 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).

Ступање на снагу

Члан 158.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ“ ОСИМ ОДРЕДЕБЕ ЧЛАНА 12. СТАВ 5. И ОДРЕДЕБЕ ЧЛАНА 48 СТАВ 1. ЗАКОНА

КОЈЕ СТУПАЈУ НА СНАГУ 12. МЕСЕЦИ ОД ДАНА СТУПАЊА НА СНАГУ
ОВОГ ЗАКОНА.

АНАЛИЗА ЕФЕКАТА

Нацрта закона о изменама и допунама Закона о становашу и одржавању зграда

ПРИЛОГ 2:

Кључна питања за анализу постојећег стања и правилно дефинисање промене која се предлаже

1) Који показатељи се прате у области, који су разлози због којих се ови показатељи прате и које су њихове вредности?

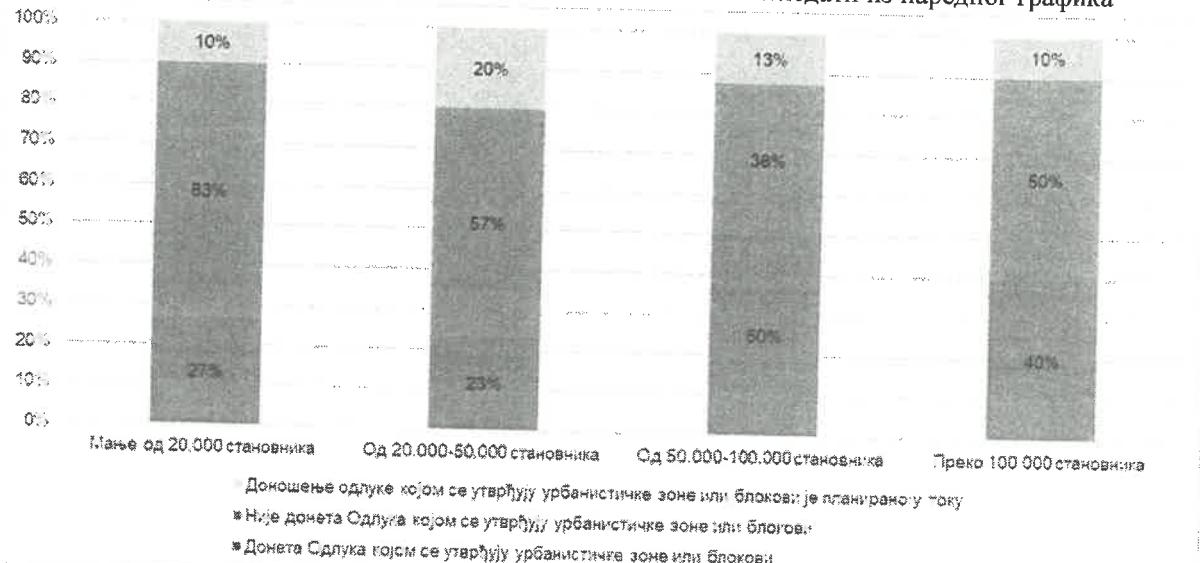
Показатељи које се прате у области становаша се односе на кретања на стамбеном тржишту као и на заштиту јавног интереса у области становаша.

Подаци се прате циљу дефинисања и предузимања одговарајућих мера на задовољењу стамбених потреба становништва и заштите основних људских права у становашу, као и ради обезбеђења уравнотеженог развоја стамбеног тржишта и позитивних ефеката развоја на укупну економску стабилност.

То су пре свега следећи подаци:

1. Приуштивост цене стана/становаша на тржишту у Републици Србији, која се изражава као:
 - a. Однос просечне цене стана на тржишту који се купује кредитним средствима и просечних годишњих зарада у Републици Србији, који у 2019. години износи 1:16,7;
 - b. Удео просечне месечне закупнине у просечној месечној заради у неколико већих градова, који у 2019. години износи од 0,18-0,23%;
 - c. Удео домаћинства са стамбеном потрошњом већом од 40% прихода, који је у 2018. години износио 28,8%;
2. Удео регистрованих стамбених заједница у укупном броју у којима функционише управа, који је на основу увида у Јединствену евиденцију стамбених заједница на дан 11.11.2021. износио 97,45%;
3. Број регистрованих професионалних управника који се ангажују за управљање стамбеним зградама, а којих је на дан 11.11.2021. у бази Привредне коморе Србије било 1.385;
4. Удео кућа и стамбених зграда са потрошњом енергије већом од законом прописаних вредности (са више од 250 kWh/m² за куће, односно више од 130 kWh/m² за вишестамбене зграде), који је 2012. године процењен на више од 96% стамбених објеката
5. Број станови у јавној својини који могу бити намењени у закуп по повољним условима;
6. Број нелегалних стамбених објеката, којих је на основу анкете спроведене у периоду 2016.-2017. година било 975.822;
7. Број ЈЛС које су донеле одлуке на основу члана 61. Закона о становашу и одржавању зграда до 2020 године, и то:
 - Обавезујуће подзаконске акте, који се односе на:
 - минималне трошкове управљања и одржавања стамбених зграда од 147 ЈЛС донело је 133 ЈЛС;
 - правила кућног реда у стамбеним зградама од 147 ЈЛС донело је 133 ЈЛС;
 - Необавезујуће подзаконске акте о:

- утврђивању зона и блокова у којима се прописује виши стандард одржавања зграда због њиховог положаја и изложености становништва могућим штетама, а што се може сагледати из наредног графика



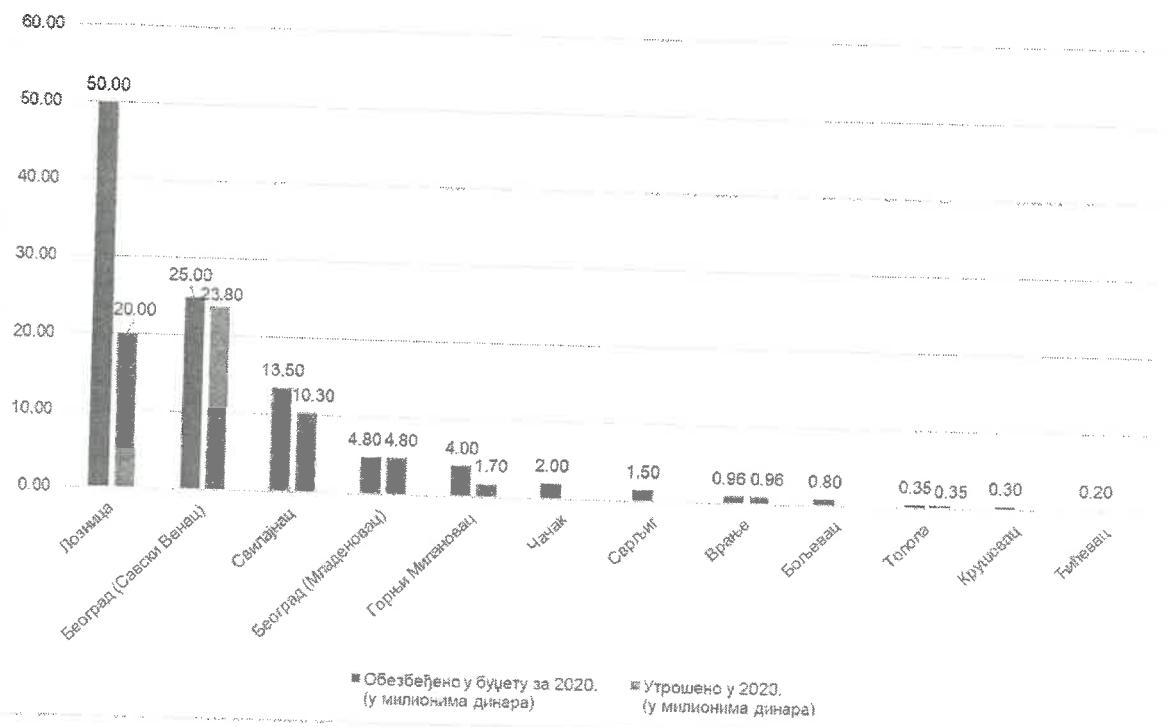
Преглед донетих одлука којима се утврђују урбанистичке зоне или блокови, по ЈЛС различите величине

- Бесповратном суфинансирању активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својства зграде, што се може видети на следећем графику



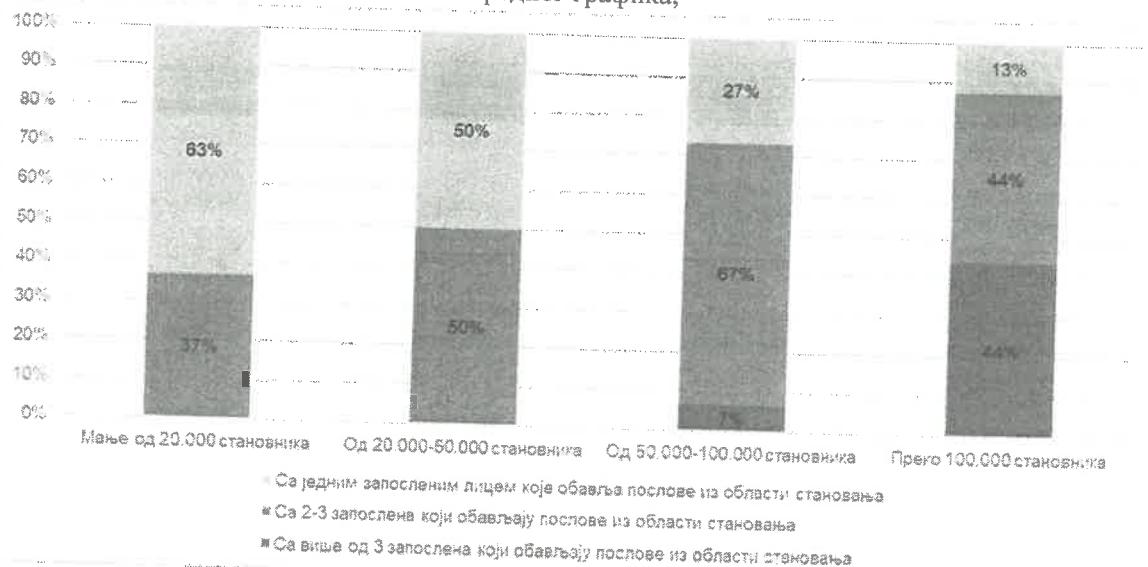
График: Преглед ЈЛС које су/нису донеле одлуку којом се предвиђа бесповратно суфинансирање

8. Износ планираних и утрошених средстава ЈЛС за подршку грађанима на унапређењу одржавања стамбених зграда



Висина определених и утрошених средстава за бесповратно суфинансирање у 2020. Години

9. Организациони капацитети ЈЛС у смислу броја запослених на пословима становљања, а што се може сагледати из наредног графика;



Такође се прате и показатељи који се односе на успешност остваривања циљева Закона о становљању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон), као и успешност његове примене у појединим питањима која уређује. То су пре свега показатељи који се односе на уређивање области управљања и одржавања стамбених зграда, задовољена стамбених потреба грађана, њихових услова становљања и слично, као и капацитета за спровођење мера стамбене политике на републичком и локалном нивоу.

Показатељи који се прате на остваривању циљева у области управљања и одржавања стамбених зграда су:

- **Број регистрованих стамбених заједница на дан:**
 1. 18.02.2020.
46.539 регистрованих стамбених заједница, од тога:
број/удео РСЗ чији органи управљања функционишу – 45.819 (97,45%)
са управником – 28.937 (61,18%)
са професионалним управником – 16.882 (36,27%), од чега 2.406 (5,17%) са принудним професионалним управником
број/удео РСЗ без управника – 720 (2,55%)
 2. 02.11.2021.
50.183 регистрованих стамбених заједница, од тога:
број/удео РСЗ чији органи управљања функционишу – 49.419 (98,48%)
са управником – 29.241 (58,27%)
са професионалним управником – 20.178 (40,21%), од чега 3.199 (6,38%) са принудним професионалним управником
број/удео РСЗ без управника – 764 (1,52%)
- **Број професионалних управника, регистрованих у ПКС – 1.055 (18.02.2020.) 1.381 (02.11.2021.)**
- **Број захтева грађана за мишљења о примени Закона у вези са управљањем и одржавањем зграда, као и притужби на рад управника и професионалних управника – око 650 захтева годишње.**

Треба напоменути да је на почетку примене закона било евидентирано 15.093 стамбених зграда као правних лица која су претходила стамбеним заједницама (чл 11. Закона о одржавању стамбених зграда и чл. 137. Закона о становању и одржавању зграда, од чега је њих 12.681 било пререгистровано у стамбене заједнице, док је на самом почетку примене Закона од јуна 2017. до маја 2018. било регистровано 32.886 стамбених заједница, што је дупло више од претходно евидентираног броја стамбених зграда. Тадај број и даље расте и то не само због ефикасне примене Закона, већ и због захтева за издвајањем стамбених заједница улаза.

Додатно треба нагласити да регистар стамбених заједница може бити искоришћен као помоћ за ажурирање других јавних база (РГЗ, Пореске управе, јавних управа за имовину и сл.), а посебно као један од кључних инструмената за јавне политике усмерене на унапређење квалитета грађевинског фонда (за енергетску ефикасност, стандарде приступачности, санацију и обнову, заштиту културног наслеђа и сл.).

Показатељи који се прате у погледу задовољена стамбених потреба грађана и њихових услова становања су:

- **Број реализованих стамбених решења кроз одређени вид јавне интервенције:**
Око 2.064 стамбена решења просечно годишње од 2001-2019. године, од чега:

14.098 станови/стамбених решења (26.672 €/стамбеном решењу)
опремање земљишта за изградњу више од 3.015 станови (1.990 €/стану)
субвенција/гаранција за око 21.540 стамбених решења (9.025 €/стамбеном кредиту/стану)

- **Број реализованих стамбених пројеката** – око 20 пројекта у 10 општина, финансирали средствима ИПА 2013 за унапређење услова становаша Рома, у периоду од 2017-2019;
- **Број захтева грађана за подршком у решавању стамбене потребе** – око 160 захтева годишње.

Показатељи који се прате са становишта капацитета за спровођење мера стамбене политike на републичком нивоу су:

- **Број извршилаца који се баве применом стамбених прописа и стратешких докумената**
- **Просечни број одговора годишње/месечно на захтеве физичких и правних лица о примени Закона о становашу и одржавању зграда**, која се одвија путем: и-мејла: stanovanje@mgsi.gov.rs – више од 2500 одговора годишње, односно више од 220 месечно
званично преко писарнице – више од 250 одговора годишње, односно више од 20 месечно
- **Обезбеђење доступности информација од јавног значаја**, које су постављене на сајт на интернет страници МГСИ са донетим прописима и упутствима за њихову примену - <http://stanovanje.gov.rs/>;
- **Број дистрибуираних публикација грађанима за олакшавање примене прописа из области становаша** – око 2.000;
- **Број дистрибуираних публикација ЈЛС преко СКГО**
- **Број одржаних радионица**
- **Обуке за унапређење коришћења информационих технологија** – коришћење ГИС за подстандардна ромска насеља;

Показатељи који указују на развој капацитета за спровођење мера стамбене политike на локалном нивоу

- **Подзаконски акти које су ЈЛС биле обавезне или могле да донесу у циљу заштите јавног интереса.** Обавезујуће акте су донеле скоро све, односно 130 ЈЛС, док је препоручене акте донело око 30-ак ЈЛС;

Показатељи који су релевантан за предложену измену

- **БРОЈ ЗАХТЕВА** грађана за мишљења о примени Закона у вези са управљањем и одржавањем зграда, као и притужби на рад управника и професионалних управника (око 650 захтева годишње). Постоји и потреба за прецизирање поступка успостављања принудне управе, као и бољим

дефинисањем правног основа за доношење локалних одлука о пружање подршке грађанима у решавању различитих проблема у области становања.

– **ПРИМЕДБЕ кључних актера и грађана у вези са проблемима у примени Закона**

Привредна комора указује на неопходност увођења сталних обука професионалних управника у циљу унапређења знања која су им неопходна у раду, као и веће транспарентности организатора професионалног управљања. Чести су и захтеви органа и организација које решавају стамбене потребе својим запосленима који не могу да је реше по тржишним условима и сл.

– **ПРИМЕДБЕ ВЛАСНИКА станова изазване изменама Закона у делу који уређује питање утврђивања закупнине у становима грађана**, а што је решено брисањем члана 140. и регулисањем тог питања члановима 52 (7c) и 53 (7c) Законом о планирању и изградњи. Брисањем члана 140 Закона, међутим, онемогућена је примена чланове 141, 142, 143, 145, 147, 148. и 149. Закона јер се сви позивају на став 1. члана 140. Ове одредбе се односе на исељење и пресељење закупаца у станове у јавној својини на којима би се лица која остваре право пресељења остваривала право откупа на начин како су то остварили носиоци станарских права станова у друштвеној односно државној својини. Уједно, кроз рад у радној групи за измену овог дела закона, показала се потреба за доношењем посебног закона који би регулисао ова питања, а која су знатно више повезана са питањима враћања одузете имовине и имовинско правним питањима. Стога се за ове одредбе предлаже доношење посебног закона, док ће се на питања која се односе на коришћење станова примењивати Закон о планирању и изградњи до доношења тог посебног закона, јер наведене одредбе тренутно не могу да се примењују.

– **ЗАХТЕВИ ЗА МИШЉЕЊА** која указују на проблеме у примени Закона које није могуће решити без законских измена, као што су потребне измене које се тичу разграничења својине у зградама са више власника посебних делова, боља транспарентност управљања и ефикасност одржавања зграда; унапређење области професионалног управљања, подршка локалних самоуправа у решавању стамбених потреба грађана, изједначавање права запослених код корисника средстава у јавној својини са правима које Закон прописује за све грађане.

– **Примедбе органа управе и локалне самоуправе, као јавних предузећа, које се односе на НЕСИГУРНОСТ ПРАВНИХ СТАТУСА на становима који су расподељени по претходним прописима**, а што нише од нивоа права прописаних Законом. Још увек је присутно неједнако уређивање начина решавања стамбених потреба грађана кроз подршку из јавног сектора, а што резултат неусклађена законска решења у периоду пре доношења Закона, њихових непринципијелних измена, као и неретко дискриминације појединих категорија грађана у односу на категорије грађана који се из одређених разлога законом третирају на повољнији начин у приступу решавању стамбених потреба (прописи на основу којих: су изграђени и расподељени станови у оквиру НИП, као и за

државне службенике до августа 2009; стамбена решења за (бивше) избеглице, стамбена решења за снаге безбедности и слично).

- 2) Да ли се у предметној области спроводи или се спроводио документ јавне политике или пропис? Представити резултате спровођења тог документа јавне политике или прописа и образложити због чега добијени резултати нису у складу са планираним вредностима.

У предметној области се спроводе стамбене стратегије (Национална стратегија социјалног становаша, као и стратегије и акциони планови за одређене категорије становништва, као што су избеглице и Роми), као и Закон о посебним условима за реализацију пројекта изградње станови за припаднике снага безбедности.

Успешност спровођења Националне стратегије социјалног становаша је минимална, пре свега због непостојања извесних и дугорочно одрживих извора финансирања, али и због неразвијених институционалних капацитета. Финансијска средства, као и институционални капацитети, представљају најважније инструменте за одржавање континутета спровођења и праћења дугорочних и комплексних мера стамбене политике. Од предвиђених око 400 милиона евра за спровођење различитих активности ове стратегије, од чега је било планирано да се успостави наменски обртни фонда вредан око 93 милиона евра у периоду од 10 година за будућа одржива стамбена решења, до 2018. године је било уложено свега око 17,5 милиона евра, од чега највише за пројекте унапређења становаша Рома у износу од око 12,5 милиона евра, углавном ИПА средстава.

Најновије активности које се односе на изградњу станови за припаднике снага безбедности, иако се спроводе у складу са посебним законом, биле су такође предвиђене и Националном стратегијом социјалног становаша, односно Акционим планом за њено спровођење. У оквиру Циља 2, Мере 2.1, Програма 2.1.2 – Изградња станови за непрофитну продају било је планирано и спровођење пројеката изградње станови кредитним средствима за групе од интереса за државу (војна лица, научни и просветни радници, лекари, полицајци и др). Реализација ове изградње је била планирана за период од 2015-2022. године, у вредност инвестиције од 5 милијарди динара (око 48 милиона евра), што би се финансирало делимично из буџета, а делимично из Обртног фонда који би се зачео кроз отплате из претходних пројеката непрофитне куповине. Реализацијом пројеката изградње станови за припаднике снага безбедности, која је започела у 2019. години, повећаће се и степен реализације Националне стратегије социјалног становаша.

- 3) Који су важећи прописи и документи јавних политика од значаја за промену која се предлаже и у чему се тај значај огледа?

Акциони план за Поглавље 23 – промене Закона у делу који се односи на исељења и пресељења када је то неопходно, а у циљу унапређења процедуре;
Закон о заштити података о личности – усклађивање;

Закон о општем управном поступку – усклађивање;
Закон о планирању и изградњи – усклађивање.

- 4) Да ли су уочени проблеми у области и на кога се они односе? Представити узроке и последице проблема. Као кључне проблеме у области становања треба истаћи:

- Ценовну недоступност (неприуштивост) стана на тржишту за скоро 90% становништва које је стамбено угрожено;
- Недостатак сигурних финансијских механизама за подршку средње и ниско доходовном становништву за решавање њихових стамбених потреба и то не само за куповину стана или закуп по тржишним условима, већ и за поједине стамбене услуге које се односе на унапређење стамбеног простора, а посебно у циљу повећања енергетске ефикасности;
- Изразито неразвијени административни и други капацитети за деловање у стамбеном сектору како на републичком нивоу, тако и у скоро свим локалним самоуправама, па и оних највећих;
- Масовна незаконита изградња кућа и станова, као и ширење зона незаконите изградње, што је директна последица претходна три проблема.

Кључни проблеми у примени Закона су идентификовани на основу захтева грађана и кључних актера који делују у области становања, а који се односе на:

1. Захтеве за прецизирањем својинских разграничења у физичком смислу између власника посебних делова, као и функционалних разграничења између различит функционалних целима (улаза) унутар грађевинске целине (зграде) у случају издвајања стамбене заједнице улаза у различитим појавним облицима физичке структуре. Ово захтева додатно прецизирање имајући у виду да се приватизација стамбених зграда дешавала на основу закона током 90-их, а што није праћено и ажурирањем уписа права у земљишне књиге, односно катастар непокретности, као и једнозначно дефинисање грађевинске поделе (дилатација) између улаза као функционалних целина;
2. Захтеве власника у пословним зградама у својини више лица у којима се за потребе управљања и одржавања формира удружење за управљање у складу са Законом о удружењима, а што је засновано на добровољности, а не Закона о становању и одржавању зграда што представља аутоматизам („ex lege“). Наиме, постоји неопходност установљења правног лица у својински дељеном објекту, јер до удружилаца власника посебних делова у таквим зградама долази стицањем својине на посебном делу, чиме пристају да са другим власницима деле објекат који има заједничке темеље, зидове, кров, степениште, ходнике, друге просторе, инсталације и сл, и самим тим постају заједничари на заједничким деловима зграде, па то не може бити питање добровољности. Такође, постоје и две препреке у случају када само два власника имају у својини посебне делове у таквој згради, јер они не могу да формирају удружење у чијем основању мора да учествује најмање три лица. Додатно, јавни ентитет не може бити члан удружења, а постоји својинска

подела у таквој згради у којој имовину има Република Србија или јединица локалне самоуправе;

3. Захтеве за јасним дефинисањем појма стамбене заједнице;
4. Проблеми у примени на које указују органи надлежни за управљање некретнинама јавних ентитета (РДИ, локалне управе за имовину), који се односе на олакшање управљања у зградама у којима јавни ентитет има посебни део;
5. Проблеми на које указују физичка и правна лица за измене и прецизирање одређених одредби које се односе на управљање, као и додатним прецизирањем начина вођења послова управљања и рада скупштине стамбене заједнице приликом доношења одлука, а што би се решило кроз утврђивање основа и доношење подзаконског акта о управљању стамбеним заједницама;
6. Захтеве за усклађивање закона са прописима из области заштите података о личности;
7. Захтев ПКС за бољим регулисањем области професионалног управљања;
8. Захтеви за прецизније дефинисање поступка успостављања принудне управе у стамбеним заједницама;
9. Захтеве за решавањем стамбених потреба запослених у државним органима, јавним установама и јавним предузећима (у даљем тексту: јавне институције). Захтеви се односе на давање могућности куповине станова који су овој категорији лица били дати у закуп на одређено време по претходним прописима и који се крећу од најмање 3.500 захтева, а процењује се и знатно више заинтересованих лица који нису поднели писани захтев за куповину;

5) Која промена се предлаже?

Нацртом закона се:

- **Олакшана примена Закона** кроз додатна појашњења појмова као и допуном појмовима који су се показали као неопходни кроз примену у пракси.
- **Унапређују 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;
 - Утврђивање да за зграде са највише 3 ламеле се установљава 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 настали проблеми који су се тицали 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 Регистру стамбених заједница, чиме се обезбеђује важна контрола примене закона увидом у Јединствену евиденцију стамбених заједница која обједињује све локалне регистре. Тиме се олакшава инспекцијски надзор у смислу омогућавања контроле битних информација о одржавању и осигурању зграде електронским путем, односно без физичког надзора;
- Унапређења функционисања скупштине стамбене заједнице, кроз прецизирање одредби о надлежностима, начину рада и одлучивању скупштине стамбене заједнице, пошто су се у специфичним ситуацијама показали недостаци или недореченост правног уређења ових питања (прећутна сагласност корисника јавне својине, давање овлашћења члану породичног домаћинства или закупцу од стане власника за заступање на скупштини стамбене заједнице, учешће наследника преминулог власника пре окончања оставинског поступка, додатна заштита података о личности);
- Прописивање обавезног осигурања од штете трећим лицима, пошто се кроз праксу показало да износи осигурања нису велики, а да могу да имају позитивне ефекте, те да утичу на свест грађана о значају осигурања не само од штете трећим лицима, већ и осигурања имовине;
- Унапређење система управљања, а посебно професионалног управљања стамбеним заједницама, заједницама зграда и кондоминијумима, кроз: прецизирање одредбе о томе ко може бити биран за управника, пошто је у вези са тим питањем било бројних недоумица; прецизирње начин примопредаје документације у случају промене управника; измене целокупног система професионалног управљања који се значајно унапређује и тежиште одговорности се преноси са професионалног управника; 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, ашто 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 поједињих 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 реализацију, 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 измене 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 закупнице у централним зонама градова (а посебно града Београда у којем има највише закупаца), па се у том циљу одређује горња граница закупнице коју закупац може да плаћа. За износ закупнице који прелази тај ниво се произиђе 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 закупац стана не испуњава услове за пресељење поступак се окончава исељењем из стана, док се за закупце који то право остварују поступак наставља са утврђивањем права на пресељење, чиме се избегава непотребно дуплирање поступка који ће самим тим бити и ефикаснији.
- Регулисање стамбених статуса корисника станова који су додељени по претходним прописима, кроз измене члана 153. у циљу изједначавања права свих лица која су решавали стамбену потребу по претходним прописима са правима која су прописана овим законом, пошто су наставила са коришћењем стана у несигурном правном статусом и/или без могућности коришћења видова стамбене подршке које обај закон предвиђа. Такође, измена се врши у циљу обухватања стамбене подршке и оних лица која су се пензионисала и стан користе без одговарајућег правног основа, односно

без одговарајућег вида стамбене подршке иако у највећем броју испуњавају све услове за остваривање права на стамбену подршку по закону, у складу са чл. 89.-91. Омогућавање куповине станове 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 станове 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 станове 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 станове је константан и, од тренутка измене Уредбе из 2009. године и процењује да се ради најмање о неколико хиљада захтева

6) Да ли је промена заиста неопходна и у ком обиму?

Промена закона је неопходна и у обиму који се предлаже.

7) На које циљне групе ће утицати предложена промена? Утврдити и представити циљне групе на које ће промена имати непосредан односно посредан утицај.

Промена ће утицати на:

приватни сектор пружања услуга управљања и одржавања стамбених зграда

запослена лица у државним органима, јавни предузећима и јавним установама

Циљеви који ће се остварити су:

- трајно решавање стамбених потреба запослених у различитим јавним институцијама који су из претходним прописима добијали у закуп и морали би да се иселе из тих станове у тренутку пензионисања, а који се процењују на најмање 3.500;
- изједначење у правима свих лица којима су додељени станови у закуп након наведене измене у 2009. години са лицима која су пре тих измена остварила право да купе станове који су такође били додељени у закуп;
- остваривање стамбених права садржаних у међународним правним актом¹ које је Република Србија прихватила, као и аката који појашњавају аспекте стамбених права а

¹ Општа декларација о правима човека (донета Резолуцијом Генералне скупштине Уједињених нација 217 А (II) од 10. децембра 1948. године - прихваћена од стране свих држава чланица УН), која утврђује: „да свако има право на животни стандард у становању који одговара његовом здрављу и добробити, као и добробити његове породице”, те да се заштита права на одговарајуће становање односи на сваку државу чланицу

- који из претходних прихваћених аката проистичу², а којима је утврђено да основне елементе стамбених права као основних људских права чине: забрана дискриминације у остваривању права на стан, одговарајући стан, заштита од бескућништва и заштита од/приликом принудних исељења. Наиме, лица која су добијала станове у закуп након наведене измене уредбе, доведени су у позицију да у тренутку пензионисања морају да напусте стан, а и даље нису у могућности да реше стамбену потребу без неког вида подршке, што представља ризик од бескућништва и принудног исељења. У том смислу је релевантан и члан 18. Устава Републике Србије којим је прописана непосредна примена људских права која су зајемчена општеприхваћеним правилима међународног права, потврђеним међународним уговорима и законима;
- остваривање уставног права утврђеног чланом 21. којим је забрањена дискриминација, односно да су пред Уставом и законом сви једнаки. Наиме, снижавањем права једне категорије лица након измене наведене уредбе у односу на лица која су решавала стамбене потребе пре наведених измена, одређени број лица је стављен у неравноправан положај.
 -
 - 8) Да ли постоје важећи документи јавних политика којима би се могла остварити жељена промена и о којим документима се ради?
Не постоји такав документ
 - 9) Да ли је промену могуће остварити применом важећих прописа?
Није могуће
 - 10) Квантитативно (нумерички, статистички) представити очекиване трендове у предметној области, уколико се одустане од интервенције (*status quo*).

Наставиће се притисак лица која су добила стан у закуп и довешће се у опасност да буду принудо исељени из стана због чега постоји велики ризик од бескућништва или ће се иселити из стана, чиме терет трошкова управљања и одржавања тих станова пада на јавне буџете. Очекује се да најмање 3.500 трајно решених стамбених потреба запослених кроз куповину додељеног стана (603 захтева радника МУП, око 500 захтева о којима извештава Републичка дирекција за имовину РС, око 1000 захтева о којима извештава надлежни орган градске управе града Београда, око 1.000 захтева упућених Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре од јавних предузећа и

Уједињених нација, јер га дефинишу као људско право које су све државе чланице УН и потписнице ове декларације дужне да поштују

Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима, потврђен Законом о ратификацији („Службени лист СФРЈ”, број 7/71), који обавезује државе потписнице да предузму кораке у остваривању права на станововање из Универзалне декларације о људским правима. На тај начин он допуњује ову основну декларацију обавезом предузимања мера у остваривању права на станововање као једног од људских права на одговарајући животни стандард

² У циљу јаснијег дефинисања основних аспеката стамбених права, Канцеларија високог комесара за људска права, донела је детаљније правне акте који појашњавају основне елементе стамбеног права: Општи коментари 3, о природи обавеза држава у остваривању људских права (Е/1991/23); Општи коментари 4, који појашњавају право на одговарајући стамбени смештај (Е/1992/23); Општи коментари 7, које у смислу истог права појашњавају процедуру принудних исељења (Е/1998/22).

јавних установа од 2009. године – ЕПС, Железнице Србије, Пошта, локална јавна предузећа и сл)

- 11) Какво је искуство у остваривању оваквих промена у поређењу са искуством других држава, односно локалних самоуправа (ако је реч о јавној политици или акту локалне самоуправе)?

Нема међународних упоредних примера, јер су стамбене политике различите од земље до земље, али се куповина стана под одређеним условима повољнијим од тржишних у многим земљама појављује као уобичајени вид стамбене подршке за одређене категорије становништва. Међународни документи такође указују на потребу заузимања неутралног става у односу на статусна права (закуп или својина).

ПРИЛОГ 3:

Кључна питања за утврђивање циљева

- 1) Због чега је неопходно постићи жељену промену на нивоу друштва? (одговором на ово питање дефинише се општи циљ).
Основни циљ измене прописа је остваривање основног људског права на дом и у том смислу на сигурност стамбеног статуса, као једног од аспеката одговарајућег стана који представља један од основних елемената стамбеног права.
Поред тога изменом прописа се постижу и остала три елемента стамбеног права утврђених међународним правним актима: недискриминаторност, смањивање ризика од бескућништва и заштита од принудних исељења.
- 2) Шта се предметном променом жели постићи? (одговором на ово питање дефинишу се посебни циљеви, чије постизање треба да доводе до остварења општег циља. У односу на посебне циљеве, формулишу се мере за њихово постизање).
Предметном изменом закона се жели постићи изједначавање у стамбеним правима свих грађана Републике Србије у складу са важећим Законом о становаштву и одржавању зграда који то питање уређује.
- 3) Да ли су општи и посебни циљеви усклађени са важећим документима јавних политика и постојећим правним оквиром, а пре свега са приоритетним циљевима Владе?

У потпуности су усклађени са важећим документима јавних политика и то пре свега Уставног начела забране дискриминације свих грађана Републике Србије пред Уставом и законом.

- 4) На основу којих показатеља учинка ће бити могуће утврдити да ли је дошло до остваривања општих односно посебних циљева?

На основу:

Смањеног броја захтева грађана за решавањем стамбених потреба

Повећања удела правно регулисаних стамбених статуса лица која су решавала стамбене потребе по овим уредбама у складу са важећим прописима (за 50% у првој години, 30% у другој и 20% у трећој години спровођења Закона)

Смањењу судских поступака

Нема података о броју судских поступака у вези са овим проблемом, али постоје захтеви за куповину стана додељеног у закуп поводом којег је био вођен дугогодишњи судски поступак (понекада и више од 10 година) који се оконча првостепеним решењем, чиме се стиче услов за куповину стана који се доставља Републичкој дирекцији за имовину РС која је надлежна за закључивање купопродајног уговора. Ни ова институција нема обавезу праћења ових случајева, али је било могуће претпоставити да ће се такви случајеви водити, јер је био велики број заинтересованих за решавање стамбене потребе, а веома мало станови за које су конкурисали.

ПРИЛОГ 4:

Кључна питања за идентификовање опција јавних политика

- 1) Које релевантне опције (алтернативне мере, односно групе мера) за остварење циља су узете у разматрање? Да ли је разматрана „status quo” опција?
Као једна од опција разматрана је опција „status quo” - немењање важећег Закона, односно могућности да се постојеће стање на неки начин превазиђе, али је закључено да се једино изменом Закона може постићи жељени циљ.
- 2) Да ли су, поред регулаторних мера, идентификоване и друге опције за постизање жељене промене и анализирани њихови потенцијални ефекти?
Нису идентификоване друге опције за постизање жељене промене.
- 3) Да ли су, поред рестриктивних мера (забране, ограничења, санкције и слично) испитане и подстицајне мере за постизање посебног циља?
Предлог закона не предвиђа рестриктивне мере (забране, ограничења, санкције и слично).
- 4) Да ли су у оквиру разматраних опција идентификоване институционално управљачко организационе мере које је неопходно спровести да би се постигли посебни циљеви?
Нису потребне додатне управљачко организационе мере за спровођење предложене промене.
- 5) Да ли се промена може постићи кроз спровођење информативно-едукативних мера?
Промену није могуће спровести само путем информативно-едукативним мерама.
- 6) Да ли циљне групе и друге заинтересоване стране из цивилног и приватног сектора могу да буду укључене у процес спровођења јавне политике, односно прописа или се проблем може решити искључиво интервенцијом јавног сектора?
Спровођење поступка јавне политике искључиво зависи од надлежне институције за његово спровођење. Иницијатива за измену закона је потекла од захтева циљне групе којој се изменом закона решава проблем, па ће самим тим заинтересована страна бити укључена у спровођење прописа.
- 7) Да ли постоје расположиви, односно потенцијални ресурси за спровођење идентификованих опција?
Предложене промене ће бити спроведене расположивим ресурсима.
- 8) Која опција је изабрана за спровођење и на основу чега је процењено да ће се том опцијом постићи жељена промена и остварење утврђених циљева?
Изабраном опцијом измена и допуна постојећег закона директно ће се решити проблеми настали у пракси кроз његову примену, па се констатује да ће се једино наведеним изменама постићи жељени циљеви.

ПРИЛОГ 5:

Кључна питања за анализу финансијских ефеката

1) Какве ће ефекте изабрана опција имати на јавне приходе и расходе у средњем и дугом року?

1.1 Предметне измене и допуне Закона, у средњем и дугом року, могу имати ефекте на повећање јавних прихода и то по основу:

1.1.1. Омогућавање куповине станове додељених на основу Уредбе о решавању стамбених потреба запослених у јавном сектору.

- наплату купопродајне вредности станове;
- пореза на додату вредност у случају да је купац стана први власник непретнине која се купује.
- у случају да се купује стан који је у прошлости минимум једанпут био предмет продаје. годишњи порез на имовину. Процена пораста јавних прихода:
- У складу са проценама, годишње се поднесе око 3.500 захтева за куповину станове додељених на основу уредбе о решавању стамбених потреба запослених у јавном сектору. Уколико поћемо од претпоставки:
 - да је просечна величина предметних станове 60.00 m^2 (као основ за ову претпоставку узимамо просечну површину новоизграђених станове на територији Републике Србије у периоду од 2011. године до 2022. године – детаљи су наведени у Табели 1).

Табела 1. Просечна површина новоизграђених станове у Републици Србији 2011-2022*

	Просечна површина станове у Републици Србији 2011-2022*											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Прочена површина станове	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2	Број завршених станови, м2
Прочена површина станове 2011-2022	116411	115223	945141	110971	70644	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
	116411	115223	945141	110971	70644	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
	6421	62.08	63.12	63.66	64.03	69.08	72.31	74.05	79.07	73.35	74.86	72.26
						69.08						

- да је просечна цена стана по m^2 , који је предмет анализе, на територији Републике Србије без ПДВ 93.774 РСД ($93.774 \text{ РСД} / 117.2185 = 800 \text{ EUR}$)
- процењени потенцијални годишњи приход по основу наплате купопродајне вредности станове износи: $3.500 \times 60.00 \text{ m}^2 \times 93.774 \text{ РСД} = 19.692.540.000 \text{ РСД}$ ($167.998.566 \text{ ЕУР}$).
- процењени потенцијални годишњи приход по основу пореза на додату вредност, уз претпоставку да су сви случајеви куповине станове, случајеви где купац постаје први власник непретнине, износи: $19.692.540.000 \text{ РСД} \times 10\% = 1.969.254.000 \text{ РСД}$ ($16.799.856.6 \text{ ЕУР}$) процењени потенцијални годишњи приход по основу пореза на имовину, за 3.500 станове, који су у овом случају предмет анализе, износио би $19.692.540.000 \text{ РСД} * 0.3\% = 59.077.620 \text{ РСД}$ ($503.995.7$)

ЕУР). У случају једнаког годишњег приаста, овај износ би се пропорционално увећавао сваке следеће године.

1.2. Предметне измене и допуне Закона, у средњем и дугом року, могу имати ефекте на јавне расходе и то по основу:

1.2.1. Коришћење станова у својини грађана

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 закупнице у централним зонама градова (а посебно града Београда у којем има највише закупаца), па се у том циљу одређује горња граница закупнице коју закупац може да плаћа.** За износ закупнице који прелази тај ниво се прописује, 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.

Обрачун повезан са предметним субвенцијама налази се у табели испод:

Закупнице за коришћење стана грађана, задужбина и фондација у закуп на неодређено време обрачунате за стан површине од 76 m² на основу члана 32. Закона о становању који је примењиван до краја 2016. године (1.), члана 140. став 2. Закона о становању и одржавању зграда у 2017. и 2019. године (2. и 3.), закупнице на основу члана 52[с7] Закона о планирању и изградњи у 2023. години (4.), као и закупнина која би се обрачунавала у складу са чланом 140 Нацрта закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда и износ субвенција по зонама у 2023. години

Примена кофицијента 0,00242 месечно (годишња стопа 2,9%)						
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
чл. 32. ЗоС јул-дец. 2016*	чл. 140 ЗоСОЗ у 2017.** (РСД)	чл. 140 ЗоСОЗ у 2019.** (РСД)	чл. 52[с7] ЗоСИ у 2023. (РСД)	чл. 140. измена ЗоСОЗ у 2023.*** (РСД) – 0,00242	Субвенција која се рефунидира закупцу (РСД)	
екстра зона пословања	9.178	19.306	21.114	15.650	43.577	27927
екстра зона становања	9.178	23.146	23.509	15.650	45.560	29910
првој зони	9.178	18.718	20.538	15.650	41.929	26279
другој зони	9.178	14.018	15.336	15.650	31.036	15386
третој зони	9.178	10.022	10.989	15.650	22.506	6856
четвртој зони	9.178	8.805	9.646	15.650	18.985	3335
Примена кофицијента 0,00167 месечно (годишња стопа 2%)						
екстра зона пословања	9.178	19.306	21.114	15.650	30.072	15620
екстра зона становања	9.178	23.146	23.509	15.650	31.440	15790
првој зони	9.178	18.718	20.538	15.650	28.934	13284
другој зони	9.178	14.018	15.336	15.650	21.417	5767
третој зони	9.178	10.022	10.989	15.650	15.531	0
четвртој зони	9.178	8.805	9.646	15.650	13.101	0
Примена кофицијента 0,00121 месечно (годишња стопа 1,45%)						
екстра зона пословања	9.178	19.306	21.114	15.650	21.788	6138
екстра зона становања	9.178	23.146	23.509	15.650	22.780	7130
првој зони	9.178	18.718	20.538	15.650	20964	5314
другој зони	9.178	14.018	15.336	15.650	15.518	0
третој зони	9.178	10.022	10.989	15.650	11.253	0
четвртој зони	9.178	8.805	9.646	15.650	9.492	0

* Извор: МГСИ, обрачунато на основу просечне зараде без пореза и Упутства о начину утврђивања закупнице ("Сл. гл. РС" бр. 27/97, 43/01, 28/2, 82/09)

**Извор: Одлука о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину („Сл. лист града Београда”, бр. 108/18) и чл. 140. Закон о становању и одржавању зграда

*****Извор:** Одлука о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности на територији града Београда за утврђивање пореза на имовину за 2023. годину („Сл. лист града Београда”, бр. 96/22) и Нацрт закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда

Кофицијент за обрачун месечне закупнице којим се миножи просечна тржишна цена стана у зони може бити 0,00242, чиме је обухваћена дупла стопа књиговодствена амортизација за објекте од чврсте грађе од 1,45% годишње (проширина репродукција). Поншто се у пореским прописима стопа амортизације рачуна по 1% годишње, онда је оправдано смањити тај кофицијент на дуплу стопу амортизације од 2% годишње, што на месечном нивоу даје кофицијент од 0,00167. С друге стране примена стопе амортизације од 1% годишње, која не омогућује проширену репродукцију, односно месечни кофицијент од 0,00121, тако ниска закупнина би била неповољна по власника стана.

Обрачун је вршен на начин да се миножи просечни износ субвенције (која се може очекивати у зонама у ужем градском подручју у којима се предметни станови налазе) са бројем поднетих захтева за исељење/пресељење. У Београду је поднето укупно 1.008 захтева за исељење/пресељење, од чега 619 захтева за исељење које су поднели власници станови и 389 захтева за пресељење које су поднели закупци станови. Поншто се ови бројеви не сабирају, већ се у одређеном делу преклапају (пресек скупова), за број поднетих захтева узето је 500 захтева за мањи кофицијент јер је мањи и обухват, односно 700 захтева за већи кофицијент јер се субвенције појављују у свим зонама.

Ако се израчуна аритметичка средина вредности субвенција из претходне табеле, може се проценити следећи највећи годишњи износни субвенција за различите кофицијенте наведене у табели (0,00242, 0,00167 и 0,00121):

1. Применом кофицијента 0,00242 проценета субвенција на годишњем нивоу највише би износила до **153.570.200** динара
2. Применом кофицијента 0,00167 проценета субвенција на годишњем нивоу највише би износила до **75.691.500** динара
3. Применом кофицијента 0,00121 проценета субвенција на годишњем нивоу највише би износила до **52.029.600** динара

Ако се субвенција рачуна само за одговарајућу стамбену површину по броју чланова породичног домаћинства, како је у нацрту измена Закона предложено, а што је просек од око 50 м2 по стану (што је одговарајуће за 3 члана домаћинства), онда је процењен износ субвенције мањи у случају примење два већа кофицијент, док за најмањи кофицијент не би ни било потребе за субвенцијом

Примена кофицијента 0.00242

Зоне у Београду према којима се одређују просечне тржишне вредности некретнина	1. чл. 32. ЗоС јул-дец. 2016* (РСД)	2. чл. 140 ЗоСОЗ у 2017.** (РСД)	3. чл. 140 ЗоСОЗ у 2019.** (РСД)	4. чл. 52[с7] ЗоСИ у 2023. (РСД)	5. чл. 140. измена ЗоСОЗ у 2023.*** (РСД) – 0,00242	6. Субвенција која рефундира закупцу (РСД)
екстра зона послована	9.178	19.306	21.114	15.650	43.577	13.019
екстра зони станована	9.178	23.146	23.509	15.650	45.560	14.324
првој зони	9.178	18.718	20.538	15.650	41.929	11.934
другој зони	9.178	14.018	15.336	15.650	31.036	4.768
трехој зони	9.178	10.022	10.989	15.650	22.506	0
четвртој зони	9.178	8.805	9.646	15.650	18.985	0
Примена кофицијента 0,00167						
екстра зона послована	9.178	19.306	21.114	15.650	30.072	4.134
екстра зони станована	9.178	23.146	23.509	15.650	31.440	5.034
првој зони	9.178	18.718	20.538	15.650	28.934	3.385
другој зони	9.178	14.018	15.336	15.650	21.417	0
трехој зони	9.178	10.022	10.989	15.650	15.531	0
четвртој зони	9.178	8.805	9.646	15.650	13.101	0

1. Применом кофицијента 0,00242 процењена субвенција на годишњем нивоу за 500 захтева пошто се горња граница прејази само у прве четири зоне највише би износила до **66.067.500** динара
2. Применом кофицијента 0,00167, чиме се служава број закупнина које се субвенционишу на око 450 захтева због смањења обухвата субвенције, процењена субвенција на годишњем нивоу највише би износила до **22.595.400** динара
3. Применом кофицијента 0,00121 углавном не би постојала потреба за субвенцијом

- 1) Да ли је финансијске ресурсе за спровођење изабране опције потребно обезбедити у буџету, или из других извора финансирања и којих?

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

- 2) Како ће спровођење изабране опције утицати на међународне финансијске обавезе? Изабрана опција нема утицаја на међународне финансијске обавезе, односно не предвиђа се додатно задуживање Републике Србије.

- 3) Колики су процењени трошкови увођења промена који проистичу из спровођења изабране опције (оснивање нових институција, реструктуирање постојећих институција и обука државних службеника) исказани у категоријама капиталних трошкова, текућих трошкова и зарада?

Није предвиђено оснивање нових институција, реструктуирање постојећих институција и обука државних службеника.

- 4) Да ли је могуће финансирати расходе изабране опције кроз редистрибуцију постојећих средстава?

/

- 5) Какви ће бити ефекти спровођења изабране опције на расходе других институција? Неће бити расхода у другим институцијама.

ПРИЛОГ 6:

Кључна питања за анализу економских ефеката

- 1) Које трошкове и користи (материјалне и нематеријалне) ће изабрана опција проузроковати привреди, појединој грани, односно одређеној категорији привредних субјеката?
Измена закона неће изазвати трошкове и користи за привреду, привредну грану или одређену категорију привредних субјеката.
- 2) Да ли изабрана опција утиче на конкурентност привредних субјеката на домаћем и иностраном тржишту (укључујући и ефекте на конкурентност цена) и на који начин?
Изабрана опција не утиче на конкурентност привредних субјеката на домаћем и иностраном тржишту.
- 3) Да ли изабране опције утичу на услове конкуренције и на који начин?
Изабране опције не утичу на услове конкуренције.
- 4) Да ли изабрана опција утиче на трансфер технологије и/или примену техничко-технолошких, организационих и пословних иновација и на који начин?
Изабране опције не утичу на трансфер технологије и/или примену техничко-технолошких, организационих и пословних иновација.
- 5) Да ли изабрана опција утиче на друштвено богатство и његову расподелу и на који начин?
Изабрана опција позитивно утиче на друштвено благостање, с обзиром да се врши правична расподела постојећег стамбеног фонда лицима из чијих су се зарада у одређеном периоду издвајала средства за изградњу ових станова кроз фондове солидарне стамбене изградње.
- 6) Какве ће ефекте изабрана опција имати на квалитет и статус радне снаге (права, обавезе и одговорности), као и права, обавезе и одговорности послодаваца?
Изабрана опција ће повећати права, односно сигурност права на стан лицима којима ће се на овај начин решити стамбена потреба, али ће се уједно повећати и њихове обавезе и одговорност у вези са управљањем и одржавањем станова.

ПРИЛОГ 7:

Кључна питања за анализу ефеката на друштво

- 1) Колике трошкове и користи (материјалне и нематеријалне) ће изабрана опција проузроковати грађанима?

Потенцијални трошкови за грађане повезани су са омогућавањем куповине становица додељених на основу Уредбе о решавању стамбених потреба запослених у јавном сектору.

Трошкови куповине предметних становица не одступају од стандардних трошкова куповине становица на територији Републике Србије. Уколико пођемо од претпоставке да највећи део грађана финансира куповину стана из стамбеног кредита, и ову претпоставку применимо на предметном случају, као потенцијалне трошкове куповине стана од 60 м², по цени од 93,774 РСД по м² (800 ЕУР) наводимо следеће:

(Стамбени кредит: Износ кредита: 38,400 ЕУР, износ учешћа: 9,600 ЕУР, Укупна вредност непретнине 48,000 ЕУР.

1. Порез на пренос апсолутних права (2.5%): 140,662 РСД (1,200 ЕУР)
2. Трошкови обраде кредита (опционо, 0.5% вредности кредита): 22,506 РСД (192 ЕУР)
3. Извештај кредитног бироа: 234 РСД (2 ЕУР)
4. Менице: 410 РСД (3.5 ЕУР)
5. Трошкови уписа права својине код РГЗ
 - a. Такса за захтев за упис права – 330 динара (2.82 ЕУР)
 - b. Промена имаоца права – 5,730 динара (48.88 ЕУР)
6. Трошкови уписа заложног права, односно хипотеке - овај трошак зависи од износа кредита, али се на почетку плаћа такса за захтев од 380 динара (3.24 ЕУР), а након тога се плаћа сам упис хипотеке, чија цена зависи од вредности непретнине. У конкретном случају, упис хипотеке коштаће 26,060 РСД (222.3 ЕУР).
7. Трошак издавања извода из листа непокретности, а уз захтев од 330 динара, треба платити још 550 динара, што је укупно 880 динара (7.5 ЕУР).
8. Трошкови састављања купопродајног уговора код адвоката, а потом и овера код нотара, а цена зависи од цене саме непретнине, у овом случају, укупни трошкови биће око 36,000 динара (307 ЕУР).
9. Трошкови овере претходно потписане заложне изјаву, што је додатни трошак од око 8,205 РСД (70 ЕУР).
10. Нотар је задужен за издавање потврде о исплати купопродајне цене са клаузулом интабуланди. То је заправо безусловна сагласност за упис у Катастар, односно

изјава претходног власник којом дозвољава укњижибу на друго лице, а кошта око 5860 РСД (50 ЕУР).

11. Трошкови утврђивања купопродајне вредности стана (процена вредности неректнине): На основу тзв. деск истраживања, процена трошкова утврђивања вредности неректнине је како следи:

- за стамбене објекте до 60 м² цена је 50 евра, а преко 60 м² додатних 30 евра.
- за пословне објекте до 100 м² цена је 100 евра, а преко 100-300 м² додатних 50 евра
- за објекте преко 300 м² уговора се цена у зависности од обима посла
- са изласком на терен укупна цена се увећава за 50 евра плус 0,3 евра по км

У конкретном случају, трошкови износе око 15,236 динара (130 ЕУР).

Дакле, укупан процењен трошак по овом основу, за један случај, износио би око 262,218 динара (2,237 ЕУР).

2) Да ли ће ефекти реализације изабране опције штетно утицати на неку специфичну групу популације и да ли ће то негативно утицати на успешно спровођење те опције, као и које мере треба предузети да би се ови ризици свели на минимум?

С обзиром да изабрана опција сачињена управо на основу захтева грађана који су поднели иницијативу за куповину станова које сада користе у закуп, наведени трошкови се не могу сматрати штетним, већ уобичајеним трошковима које подносе сви грађани који купују стан.

3) На које друштвене групе, а посебно на које осетљиве друштвене групе, би утицале мере изабране опције и како би се тај утицај огледао (пре свега на сиромашне и социјално искључене појединце и групе, као што су особе са инвалидитетом, деца, млади, жене, старији преко 65 година, припадници ромске националне мањине, необразовани, незапослени, избегла и интерно расељена лица и становништво руралних средина и друге осетљиве друштвене групе)?

На сва лица која не могу решити стамбену потребу на тржишту без неког вида подршке, односно на лица препозната у члану 89. и 91. Закона о становању и одржавању зграда.

4) Да ли би и на који начин изабрана опција утицала на тржиште рада и запошљавање, као и на услове за рад (нпр, промене у стопама запослености, отпуштање технолошких вишкова, укинута или новоформирана радна места, постојећа права и обавезе радника, потребе за преквалификацијама или додатним обукама које намеће тржиште рада, родну равноправност, рањиве групе и облике њиховог запошљавања и слично)?

Изабрана опција не утиче на тржиште рада и запошљавање, али ће се позитивно одразити на услове рада јер се ради о решавању стамбених потреба лица која су већ више од 10 година у неравноправном положају у њихове колеге у истим предузећима

и државним органима који су пре измена прописа из 2009. остварила право куповине станова.

- 5) Да ли изабране опције омогућавају равноправан третман, или доводе до директне или индиректне дискриминације различитих категорија лица (нпр, на основу националне припадности, етничког порекла, језика, пола, родног идентитета, инвалидитета, старосне доби, сексуалне оријентације, брачног статуса или других личних својстава)?

Изабрана опција представља само изједначавање у правима прописаних позитивним прописима и не доводе до дискриминације било код грађанина Републике Србије.

- 6) Да ли би изабрана опција могла да утиче на цене роба и услуга и животни стандард становништва, на који начин и у којем обиму?

Изабрана опција не утиче на цене роба и услуга или на животни стандард.

- 7) Да ли би реализацијом изабраних опција позитивно утицало на промену социјалне ситуације у неком одређеном региону или округу и на који начин?

Изабрана опција би позитивно утицала на социјалну ситуацију свих лица којим би се омогућило трајно решавање њихових стамбених потреба изменама закона.

- 8) Да ли би реализацијом изабране опције утицало на промене у финансирању, квалитету или доступности система социјалне заштите, здравственог система или система образовања, посебно у смислу једнаког приступа услугама и правима за осетљиве групе и на који начин?

Изабрана опције неће утицати на промене у финансирању, квалитету или доступности јавних услуга.

ПРИЛОГ 8:

Кључна питања за анализу ефеката на животну средину

- 1) Да ли изабрана опција утиче и у којем обиму утиче на животну средину, укључујући ефекте на квалитет воде, ваздуха и земљишта, квалитет хране, урбану екологију и управљање отпадом, сировине, енергетску ефикасност и обновљиве изворе енергије?
Не
- 2) Да ли изабрана опција утиче на квалитет и структуру екосистема, укључујући и интегритет и биодиверзитет екосистема, као и флору и фауну?
Не
- 3) Да ли изабрана опција утиче на здравље људи?
Да, у позитивном смислу имајући у виду да ће лица која буду куповала станове улагати у ове некретнине као у своју имовину и моћи да унапреде квалитет становања.
- 4) Да ли изабрана опција представља ризик по животну средину и здравље људи и да ли се допунским мерама може утицати на смањење тих ризика?
Не
- 5) Да ли изабрана опција утиче на заштиту и коришћење земљишта у складу са прописима који уређују предметну област?
Не

ПРИЛОГ 9:

Кључна питања за анализу управљачких ефеката

- 1) Да ли се изабраном опцијом уводе организационе, управљачке или институционалне промене и које су то промене?

Изабраном опцијом се не уводе организационе, управљачке или институционалне промене

- 2) Да ли постојећа јавна управа има капацит за спровођење изабране опције (укључујући и квалитет и квантитет расположивих капацитета) и да ли је потребно предузети одређене мере за побољшање тих капацитета?

Изменама закона нису предвиђене нове процедуре, па самим тим нису потребни додатни капацитети за спровођење закона након измена.

- 3) Да ли је за реализацију изабране опције било потребно извршити реструктуирање постојећег државног органа, односно другог субјекта јавног сектора (нпр. проширење, укидање, промене функција/хијерархије, унапређење техничких и људских капацитета и сл.) и у којем временском периоду је то потребно спровести? Реализацијом изабране опције није потребно извршити реструктуирање постојећег државног органа, односно другог субјекта јавног сектора.

- 4) Да ли је изабрана опција у сагласности са важећим прописима, међународним споразумима и усвојеним документима јавних политика?

Да, с обзиром да се наведеним изменама врши изједначавање права свих грађана пред Уставом и законом, као и заштита стамбених права као основних људских права утврђених у међународним правним актима које је и Република Србија потврдила.

- 5) Да ли изабрана опција утиче на владавину права и безбедност?

Изабрана опција позитивно доприноси владавини права кроз осигурање правног статуса корисника станова, као и на безбедност друштва у целини.

- 6) Да ли изабрана опција утиче на одговорност и транспарентност рада јавне управе и на који начин?

Сви поступци предвиђени законом су транспарентни јер предвиђају инструменте заштите права свих странака у поступку и не предвиђају се процедуре које би биле нетранспарентне

- 7) Које додатне мере треба спровести и колико времена ће бити потребно да се спроведе изабрана опција и обезбеди њено касније доследно спровођење, односно њена одрживост?

Нису потребне додатне мере.

ПРИЛОГ 10:

Кључна питања за анализу ризика

- 1) Да ли је за спровођење изабране опције обезбеђена подршка свих кључних заинтересованих страна и циљних група? Да ли је спровођење изабране опције приоритет за доносиоце одлука у наредном периоду (Народну скупштину, Владу, државне органе и слично)?
Обезбеђена је подршка.
- 2) Да ли су обезбеђена финансијска средства за спровођење изабране опције? Да ли је за спровођење изабране опције обезбеђено довољно времена за спровођење поступка јавне набавке уколико је она потребна?
Нису потребна додатна средства, као ни јавне набавке.
- 3) Да ли постоји још неки ризик за спровођење изабране опције?
Нису уочени ризици.

ПРИЛОГ 11:

Области планирања и спровођења јавних политика

- 1) Правосуђе и правни систем;
- 2) Јавна безбедност;
- 3) Одбрана;
- 4) Јавна управа;
- 5) Урбанизам, просторно планирање и грађевинарство;
- 6) Конкурентност;
- 7) Минералне сировине и рударство и енергетика;
- 8) Заштита животне средине;
- 9) Саобраћај и комуникације;
- 10) Запосленост и социјална заштита;
- 11) Здравство;
- 12) Спорт;
- 13) Омладина;
- 14) Образовање;
- 15) Пољопривреда и рурални развој;
- 16) Јавно информисање;
- 17) Култура;
- 18) Људска права и грађанско друштво (укључујући вере и дијаспору).

а) Надлежни орган за целу област у обавези је да у консултацијама са другим органима одреди „кровни“ документ јавне политике – стратегију за област планирања и документе јавне политике ужег обухвата (програм), којима се разрађује посебан циљ стратегије;

б) Уколико стратегија за одређену област планирања не покрива неку тему или се појави нова тема или проблем, прво се израђује концепт политике као одговарајући документ јавне политике.

в) Идентификоване области планирања и спровођења јавних политика на националном нивоу су у директној вези са девет сектора³ које је Влада одабрала за усвајање секторског приступа у процесу европских интеграција и које користи као полазну основу у планирању и спровођењу представа Европске Уније и координацији међународне развојне помоћи.

³ правда, унутрашњи послови, реформа јавне управе, развој људских ресурса и друштвени развој, конкурентност, животна средина и климатске промене, енергетика, саобраћај, пољопривреда и рурални развој

ПРИЛОГ 12:

Кључна питања за вредновање учинака докуменатата јавних политика

РЕЛЕВАНТНОСТ/ЗНАЧАЈ

- 1) Да ли су циљеви политике у непосредној корелацији са надређеним документима јавних политика и приоритетима Владе?
- 2) Зашто је била потребна интервенција Владе (креирање и спровођење јавне политике)?
- 3) Да ли су потребе циљних група јавне политике у потпуности задовољене?
- 4) Да ли су постигнути ефекти у директној корелацији са циљевима политике?

ЕФИКАСНОСТ

- 1) Који показатељи и циљне вредности су дефинисане за резултате и да ли су остварене?
- 2) Колики су трошкови резултата – по резултату и укупно? Колико одступају од трошкова који су планирани?
- 3) Да ли су ангажовани ресурси били довољни за остварење резултата?
- 4) Да ли су резултати постигнути у складу са утврђеним роковима? Уколико нису, који су разлози за то?

ЕФЕКТИВНОСТ

- 1) Да ли су планирани ефекти и исходи постигнути и развојни услови промењени?
- 2) Уколико нису, да ли је могуће квантификовати разлику и пронаћи узроке?
- 3) Да ли су изабране активности/мере релевантне и најадекватније за постизање резултата?
- 4) Да ли су корисници јавне политике задовољни постигнутим исходима?

ОДРЖИВОСТ

- 1) Да ли су финансијски и економски механизми успостављени у циљу дуготрајних и одрживих користи од конкретне јавне политике?
- 2) Да ли се у оквиру важећег регулаторног оквира може омогућити трајније креирање користи од конкретне јавне политике?
- 3) Да ли постоје одговарајући институционални капацитети за трајно одржавање позитивних ефеката конкретне јавне политике?

ИЗЈАВА
**О УСКЛАЂЕНОСТИ НАЦРТА ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О
СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА**

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа
Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

2. Назив прописа

Нацрт закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда

Draft Law on Amendments to the Law on Housing and Building Maintenance

3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):

а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа

Нема

б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума

Нема

в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума

Нема

г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума

Нема

д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније

Нема

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима

Нема

б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима

Нема

в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима

Нема

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неускладено
Нема

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније

Нема

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/EZ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

Не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност.

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

/

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

Не

8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености

У изради нацрта закона нису учествовали консултанти.

У Београду, 4. септембра 2023. године

МИНИСТАР

Горан Весић

ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ СА СТРАТЕШКИМ ДОКУМЕНТОМ ВЛАДЕ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа/акта

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

2. Назив прописа/акта

Нацрт закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда

3. Да ли је пропис/акт усклађен са стратешким документом/стратешким документима Владе (заокружити)

ДА

НЕ

4. Са којим стратешким документом/стратешким документима Владе је пропис/акт усклађен?

- Навести стратешки документ/стратешка документа Владе:
- Навести део/поглавље стратешког документа/стратешких докумената Владе:
- Навести циљ/циљеве из стратешког документа/стратешких докумената Владе који се испуњава/испуњавају доношењем прописа/акта:

5. Уколико пропис/акт није усклађен са одговарајућим стратешким документом/стратешким документима Владе, навести разлоге:

Не постоји стратешки документ са којим би се вршило усклађивање.

ИЗЈАВА

О ТОМЕ ДА ЛИ ЈЕ НАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА, ПЛАНИРАН ГОДИШЊИМ ПЛАНОМ РАДА ВЛАДЕ

Нацрт закона о изменама и допунама Закона становању и одржавању зграда, предвиђен је Планом рада Владе за 2023. годину.

ИЗЈАВА

О ТОМЕ ДА ЛИ ЈЕ НАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА, УСКЛАЂЕН СА СТРАТЕШКИМ ДОКУМЕНТОМ ВЛАДЕ

Не постоји стратешки документ Владе са којим би постојала обаеза усклађивања Нацрта закона о изменама и допунама Закона становању и одржавању зграда.

ИЗЈАВА
**О ОСТВАРЕНОЈ САРАДЊИ, ОДНОСНО ПРИБАВЉАЊУ МИШЉЕЊА ОД
ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ТЕЛА**

Не постоје посебни прописи према којима би Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре било обавезно да успостави сарадњу односно прибави мишљења од органа, организација и тела складу са чланом 39а став 4. Пословника Владе („Службени гласник РС”, бр. 61/06-пречишћен текст, 69/08, 88/08, 33/10, 69/10, 20/11, 037/11, 30/13, 76/14 и 8/19-др. уредба), приликом израде Нацрта закона о изменама и допунама Закона о становању и одржавању зграда.

Преглед извршних одредби у Нацрту закона о изменама и допунама Закона о станововању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/16 и 9/20, у даљем тексту: Нацрт закона):

1. У члану 9. Нацрта закона, прописано је да министар надлежан за послове станововања 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;
2. У члану 26. Нацрта закона прописано је да министар надлежан за послове станововања 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;
3. У члану 28. Нацрта закона прописано је да министар надлежан за послове станововања ближе прописује садржину и начин вођења регистра лиценцираних професионалних управника, услове које треба да испуни лица да би била уписана у регистар, као и начин вршења измене и брисања података уписаных у регистар.
4. У члану 32. прописано је да министар надлежан за послове станововања ближе одређује активности и начин одржавања зграде и кондоминијума из става 1. овог члана, као и елементе и начин одређивања трошкова одржавања.