## O B R A Z L O Ž E NJ E

### I. PRAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama člana 97. tač. 7, 9, 12. i 17. Ustava Republike Srbije, kojima je, između ostalog, utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje: svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine, održivi razvoj, razvoj Republike Srbije, organizaciju i korišćenje prostora, kao i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

### II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

Osnovni razlog donošenja ovog zakona je potreba da se ova oblast u nekim delovima detaljnije, a u nekim delovima po prvi put pravno uredi i uskladi sa izmenjenim društveno-ekonomskim odnosima u odnosu na period donošenja relevantnih zakona - Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 i 99/11) i Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 i 88/11), kao i Zakonom o socijalnom stanovanju („Službeni glasnik RS”, broj 72/09) a u skladu sa Ustavom Republike Srbije kao osnovnim pravnim okvirom za regulisanje stambene oblasti.

Nakon proteka više od dve decenije i svih promena koje su se desile, radi osnaženja tržišne privrede kao koncepta političke ekonomije u Republici Srbiji, kao neophodna se pojavila i potreba da se i stambena oblast reformiše i kodifikuje u jedan propis radi jasnijeg sagledavanja svih relevantnih činilaca koji je prate.

U toku primene trenutno važećeg pravnog okvira koji reguliše stanovanje i održavanje stambenih zgrada pojavila su se brojna pitanja kojima se građani obraćaju nadležnim organima, a najčešće za pomoć u rešavanju stambenih potreba ili radi regulisanja odnosa između vlasnika stanova u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambenih zgrada. Pri tom, problem nejasnog ili nedefinisanog pojma upravljanja pojavljuje se ne samo u stambenim, već i stambeno-poslovnim ili poslovnim zgradama, jer nijedan zakon ne uređuje ove odnose.

Ovim zakonom definiše se održivi razvoj stanovanja, koji u smislu ovog zakona predstavlja unapređenje uslova stanovanja građana i očuvanje i unapređenje vrednosti stambenog fonda uz unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa, odnosno usklađivanje ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine prilikom razvoja stambenog sektora; održavanje i upravljanje u stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama koje su proglašene za kulturno dobro i zgradama u zaštićenim kulturno-istorijskim celinama, u cilju sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, odnosno u cilju obezbeđivanja sigurnosti zgrade i njene okoline.

Održivi razvoj stanovanja utvrđuje se kao javni interes. Opredeljenje predlagača da se razvoj u oblasti stanovanja i održavanja zgrada uskladi sa opštim aspektom održivog razvoja, i ovakvo definisanje i proglašavanje održivog razvoja stanovanja kao javnog interesa, zapravo omogućava i osigurava sadašnjim ali i budućim generacijama zadovoljavanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života.

Zatečeni problemi u ovoj oblasti su brojni: loši uslovi stanovanja građana; urušavanje i drastično smanjenje vrednosti stambenog fonda (oronule fasade, zapuštene zgrade, nemogućnost adekvatne reakcija organa javne uprave u saniranju i otklanjanju opasnosti za život i telo ljudi kao i imovinu građana); izuzetno velika potrošnja energije u zgradama (60% od ukupne potrošnje energije) imajući u vidu da preko 90% individualnih domaćinstava i stambenih zgrada u Republici Srbiji nije izgrađeno u skladu sa važećim standardima u oblasti energetske efikasnosti; nejasno definisane obaveze vlasnika zgrada kao i mehanizmi za upravljanje i održavanje zgrada, kao i odgovornost ako nastane šteta usled neodržavanja zgrada; nedovoljno jasno razvijeni mehanizmi za realizaciju socijalnog stanovanja; neregulisana iseljenja i preseljenja iz bespravno izgrađenih objekata i naselja koja se nalaze na tuđem zemljištu i dr.

Naime, stambeni fond Republike Srbije je tokom proteklih decenija u velikoj meri urušen, što je zajedno sa očigledno nedovoljno efikasnim sistemom upravljanja zgradama ukazalo na potrebu da se ova oblast drugačije uredi. Stambenoj zajednici, kao organizaciji vlasnika posebnih delova, upravo iz razloga definisanja mogućnosti da bude nosilac svih prava i obaveza u pravnom saobraćaju ovim zakonom daće se puno svojstvo pravnog lica, a ne samo u poslovima koji se tiču održavanja i korišćenja zgrade, što je trenutno zakonsko rešenje. U tom smislu, pojavljuje se potreba da se drugačije uredi registracija stambenih zajednica i da se podaci o stambenoj zajednici i njenom zastupniku (upravniku) učine javno dostupnim.

Predlagač zakona predvideo je da će registraciju vršiti jedinice lokalne samouprave (koje trenutno samo „evidentiraju” postojanje skupštine zgrade). Dobijanje svojstva pravnog lica podrazumeva i dodelu matičnog broja i PIB, te kako bi se izbegao dug postupak registracije odlaženjem na više šaltera (Republičkog zavoda za statistiku za matični broj, Poreske uprave za PIB i dr), predlagač zakona uvodi „jednošalterski sistem” registracije u kom bi podnosilac zahteva na jednom mestu dobio uslugu više državnih organa koji će biti elektronski povezani. Pri tom, ustanoviće se jedinstvena evidencija podataka o stambenim zajednicama koju će voditi Republički geodetski zavod i koji će biti javno dostupni na internet strani Zavoda.

Predlagač je predviđene zbirke podataka (registara i evidencija) kojom su obuhvaćeni podaci o ličnosti propisao zakonom i time odredbe ovog zakona uskladio sa odredbama Zakona o zaštiti podataka o ličnosti („Službeni glasnik RS” br. 97/08, 104/09, 68/12 – US i 107/12) i Zakona o slobodnom pristupu informacijama od javnog značaja („Službeni glasnik RS”, br. 120/04, 54/07, 104/09 i 36/10).

Ovim zakonom utvrđuje se ko upravlja zgradom, bez obzira na njenu namenu, a u odnosu na stambene zgrade jasno se uređuje sistem odlučivanja stambenih zajednica propisivanjem načina odlučivanja, kao i većine za odlučivanje po kriterijumu vrste odluke koja se odnosi, a koji čine sistem odlučivanja sprovodivim i primenljivim u svakodnevnim situacijama koje se dešavaju u stambenim zgradama. Tako je uveden je kvorum za održavanje sednice (obična većina od ukupnog broja: 1/2 + 1 glas), kao i kvorum za ponovljenju sednicu (1/3 od ukupnog broja); većina prisutnih odlučuje u redovnim poslovima; 2/3 većina ukupnog broja stanara odlučuje za vanredne poslove; isključivanjem prava „veta” je zapravo izvršena motivacija vlasnika posebnih delova da se aktivno uključe u rešavanje pitanja u nadležnosti stambene zajednice; regulisana je situacija kada je vlasnik stana nepoznat, odnosno nedostupan; članovima porodičnog domaćinstva, kao i zakupcima stanova omogućuje se učešće i u radu skupštine stambene zajednice.

Pritom, imajući u vidu osnovni cilj ovog zakona kada se govori o upravljanju i održavanju zgrada, a to je očuvanje i unapređenje stambenog fonda uz minimum postavljenog standarda kroz održiv razvoj stanovanja - obaveza da se sve zgrade održavaju tako da ne predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi niti njihovu imovinu – ovim zakonom predviđeno je i da se stanari sami organizuju u skladu sa svojim potrebama i mogućnostima radi ostvarivanja navedenog cilja. Ovo je učinjeno uvođenjem Pravila vlasnika o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova u stambenoj zajednici. Vlasnici posebnih delova u stambenoj zajednici mogu svoje međusobne odnose, prava i obaveze urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova (u daljem tekstu: pravila vlasnika), ukoliko ovim zakonom nije drugačije određeno. Pravila vlasnika donose se jednoglasnom odlukom svih vlasnika posebnih delova i obavezno sadrže obaveze koje vlasnici posebnih delova imaju po ovom zakonu, kao i način donošenja svih akata i odluka iz nadležnosti skupštine stambene zajednice i upravnika, s tim što se pravilima vlasnika nadležnost i potrebna većina za donošenje tih akata i odluka mogu urediti drugačije nego što je to propisano ovim zakonom. Na ovakav način. Predlagač zakona potvrđuje ustavom određeno neprikosnoveno pravo svojine i ovlašćenja koja iz njega proizlaze, jer predviđa da se jednoglasnom odlukom svih vlasnika posebnih delova zgrade pravila odlučivanja u odnosu na upravljanje i održavanje zgrade mogu regulisati drugačije nego ovim zakonom, uz obavezu da se ostvari cilj u pogledu standarda za održavanje zgrada koji se uspostavlja ovim zakonom.

Pored obaveznih elemenata predviđenih ovim zakonom, pravila vlasnika mogu urediti i druge odnose vlasnika posebnih delova u zgradi, kao i način upravljanja i održavanja zgrade, poveravanje pojedinih poslova iz nadležnosti skupštine stambene zajednice profesionalnom upravniku, način upotrebe zajedničkih delova zgrade i utvrditi način učešća u troškovima održavanja i upravljanja zgradom, kućni red zgrade, očuvanje spoljašnjeg izgleda zgrade i sl. Sastavni deo pravila vlasnika čini evidencija posebnih i zajedničkih delova zgrade.

Problem neadekvatnog upravljanja zgradama u poslednjoj deceniji u značajnom obimu rešavan je u praksi pojavom pravnih i fizičkih lica koja se bave upravljanjem zgradama u vidu profesije. Međutim, postojeća zakonska rešenja ne definišu uslove i nadležnosti takvih profesionalnih upravnika, zbog čega je predlagač ovog zakona smatrao neophodnim da se urede i jasno definišu uslovi za one koji se bave ovim poslovima. Institut profesionalnog upravnika definiše se kroz dobrovoljni princip i ostavlja se kao mogućnost svakoj stambenoj zajednici da po slobodnoj volji zaključi ugovor sa organizatorom profesionalnog upravljanja (privrednim društvom ili preduzetnikom). Profesionalnim upravljanjem bi se u vidu delatnosti mogla baviti privredna društva i preduzetnici, koji bi za konkretne profesionalne upravnike angažovali fizička lica koja imaju licencu za profesionalnog upravnika.

Princip dobrovoljnog upravljanja zgradom prema trenutnim zakonskim rešenjima doveo je do toga da većina stambenih zgrada nije organizovala skupštinu i savet zgrade prema postojećem pravnom okviru, što je prouzrokovalo nepostojanje jasne odgovornost za štete koje nastanu po život i zdravlje i imovinu trećih lica u slučaju neadekvatnog održavanja tih zgrada. Imajući u vidu ove probleme, predlagač ovog zakona uvodi institut prinudne uprave koji se primenjuje u tačno propisanim slučajevima i traje samo dok se stambena zajednica ne organizuje u skladu sa ovim zakonoma. Postupak uvođenja prinudne uprave imenovanjem profesionalnog upravnika pokreće se podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom. Postupak uspostavljanja prinudne uprave sprovodi nadležni organ jedinice lokalne samouprave, uz primenu pravila zakona kojim se uređuje upravni postupak, čime je uspostavljena pravna sigurnost u postupku uvođenja ovog instituta.

Uzimajući u obzir brojnost slučajeva u kojima je usled neadekvatnog održavanja zgrada (zgrade kao celine, zajedničkih delova zgrade i posebnih delova zgrade) nastupila šteta za treća lica, predlagač je razmatrao mogućnost uvođenja obaveznog osiguranja zgrade. Međutim, imajući u vidu da u ovom trenutku predlagač ne raspolaže sveobuhvatnim podacima koji bi opravdali uvođenje obaveznog osiguranja, zakonom je predviđen sistem osiguranja na principu dobrovoljnosti. Predlagač će u narednom periodu, nakon donošenja zakona, svakako započeti rad na prikupljanju podataka i sačinjavanju sveobuhvatne finansijske analize radi utvrđivanja opravdanosti eventualnog budućeg propisivanja obaveznog osiguranja zajedničkih i posebnih delova zgrade.

Upravo imajući u vidu urušeno stanje stambenog fonda, ali i zgrada druge namene, predlagač zakona predvideo je ovim zakonom da se radovi hitnih intervencija na stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama kulturnim dobrima, u slučaju kada nadležni subjekt nije izvršio potrebne radove, a neizvođenjem ovih radova bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, vrše u javnom interesu, te radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave.

U cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica usled nepreduzimanja odgovarajućih aktivnosti na održavanju zgrade, jedinica lokalne samouprave može odlukom da utvrdi urbanističke zone ili blokove za koje propisuje obavezu izvršenja određenih aktivnosti u održavanju zgrade, odnosno obavezno investiciono održavanje i unapređenje svojstava zgrada, uz mogućnost da se obaveza preduzimanja tih aktivnosti, ako ih ne preduzmu lica koja su na to obavezana ovim zakonom, po osnovu naloga nadležnog organa ispuni prinudno na teret obaveznih lica.

Potrošnja energije u zgradama u Srbiji je bila u stalnom porastu tokom poslednje dekade, tako da zauzima najveći deo u ukupnoj bruto finalnoj potrošnji energije. Prema sektorima potrošnje, najviše finalne energije se trošilo u sektoru domaćinstava 36%, zatim industrije 29%, pa u sektoru saobraćaja 23%, dok su ostali sektori učestvovali sa 12%. U tom kontekstu, sektor zgradarstva pruža značajnu priliku za postizanje energetskih ušteda. Prema procenama Vlade, veliki potencijal raspoloživih mera unapređenja energetske efikasnosti leži upravo u zgradama, a posebno u sektoru domaćinstava

U Srbiji ima oko 85% stambenih zgrada koje nemaju nikakvu toplotnu izolaciju, a ostale zgrade imaju nezadovoljavajuću izolaciju, što se javilo kao posledica odsustva regulative u to vreme (u periodu 1946-1970. je izgrađeno čak 39% od ukupnog boja stambenih zgrada, a u periodu 1970-1980, 24%,) koja bi propisala način gradnje i obavezu u skladu sa energetskom efikasnošću, te imamo situaciju da su samo nove zgrade projektovane u skladu sa novim propisima od 2012. godine i zadovoljavaju uslove energetske efikasnosti, a zahvaljujući donetim zakonima i pravilnicima, kao i obavezi ispunjavanja propisanih uslova.

S obzirom na trenutno stanje stambenog fonda, Srbija najveće uštede energije može ostvariti baš u sektoru zgradarstva i to stambenih zgrada koje čine 75% svih zgrada. Imajući u vidu navedeno jasno je da je potrebna odlučna akcija da se iskoristi znatan potencijal za veće uštede energije u stambenim zgradama, kao i potreba da se krajnjem potrošaču omogući da upravlja svojom potrošnjom energije.

Pri kreiranju mera za poboljšanje energetske efikasnosti, Republika Srbija treba da utvrdi indikativne nacionalne ciljeve, planove i programe za energetsku efikasnost, a to nije moguće bez uključivanja svih zainteresovanih strana, a prvenstveno lokalnih samouprava.

U tom smislu, i ovim zakonom predviđene su mere za poboljšanje energetske efikasnosti postojećeg stambenog fonda. Najpre je, kao što je već navedeno, unapređenje energetske efikasnosti utvrđeno kao javni interes Republike Srbije. Potom je davanjem stambenoj zajednici punog svojstva pravnog lica otvorena mogućnost da stambena zajednica konkuriše i učestvuje u raznim projektima za energetsku sanaciju kao i pronađe različite izvore finansiranja tih radova. Takođe, predviđena je obaveza jedinica lokalne samouprave da u cilju ostvarivanja javnog interesa u pogledu unapređenja svojstava zgrade, najmanje jednom nedeljno obezbedi vlasnicima zgrada savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade. Kroz deo ovog zakona koji se bavi stambenom podrškom, predviđeni su i vidovi pomoći stanarima koji ne mogu samostalno svojim prihodima da reše probleme u ovoj oblasti u pogledu unapređena energetske efikasnosti.

Posebno značajno polje kojem se u ovom zakonu daje akcenat je socijalno stanovanje, odnosno stambena podrška, kao i postupanjem prilikom iseljavanjima i raseljavanjima usled urbanog razvoja. U tom smislu član 69. Ustava utvrđuje da građani i porodice kojima je potrebna društvena pomoć imaju pravo na socijalnu zaštitu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, među koje spadaju i stambene potrebe. Ove odredbe upravo upućuju na obaveze države u smislu zaštite osnovnih ljudskih prava kroz preduzimanje mera da rešavanje stambene potrebe kao osnovne životne potrebe bude dostupno svakom građaninu, pa samim tim upućuje i na potrebu utvrđivanja tog minimuma.

S obzirom na to da Ustav ne definiše na jasniji način taj minimum kroz definisanje javnog interesa u stanovanju, kao i da ga aktuelni Zakon o stanovanju, donet 1992. godine, definiše u skladu sa drugačijim društveno-ekonomskim odnosima iz tog perioda, neophodno je doneti novi krovni zakon koji jasnije uređuje pitanja od javnog interesa u stanovanju i regulisanje međusobnih odnosa u vezi sa stanovanjem, koji nisu uređeni drugim opštim aktima.

U cilju preciziranja javnog interesa, posebno treba skrenuti pažnju na čl. 16. i 18. Ustava kojima se utvrđuje neposredna primena opšteprihvaćenih pravila i zaštite ljudskih i manjinskih prava u skladu sa potvrđenim međunarodnim pravnim aktima kao sastavnog dela pravnog poretka Republike Srbije.

U oblasti koja se odnosi na stanovanje, u tom smislu je relevantan Zakon o ratifikaciji Međunarodnog pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima („Službeni glasnik SFRJ”, broj 7/71; u daljem tekstu: pakt), koji između ostalog uređuje i pitanja stambenih prava. U skladu sa članom 11. stav 1. ovog pakta, koji utvrđuje pravo svakog lica na odgovarajući životni standard (u sklopu čega i pravo na odgovarajući stambeni smeštaj), utvrđena je obaveza država da preduzimaju odgovarajuće mere radi ostvarivanja ovog prava.

U cilju jasnijeg definisanja osnovnih aspekata stambenih prava koja su definisana ovim paktom, kao i drugim međunarodnim aktima, razrađeni su i detaljniji pravni akti: Opšte napomene 4, koje pojašnjavaju pravo na odgovarajući stambeni smeštaj (13/12/91), Opšte napomene 7, koje u smislu istog prava pojašnjavaju zaštitu od i prilikom prinudnih iseljenja (20/05/97), Osnovni principi i smernice u vezi sa prinudnim iseljavanjima i raseljavanjima usled urbanog razvoja (u daljem tekstu: Smernice za procedure raseljavanja), kao i Preporuka Saveta Evropske unije 2013/C 378/01 od 9.12. 2013, u delu koji se odnosi na preduzimanje delotvornih mera u cilju obezbeđivanja jednakog postupanja prema Romima u pristupu stanovanju.

Opšte napomene 7 i Smernice za procedure raseljavanja jednako se odnose na zaštitu od i prilikom prinudnih raseljavanja iz legalnih, kao i iz bespravno izgrađenih stambenih objekata, privremenih stambenih struktura građenih od slabih materijala, a u smislu nepovredivosti jedinog doma, odnosno „krova nad glavom”, a čime ostvaruje još jedan minimalni standard stambenih prava u smislu sprečavanja beskućništva.

Osnovni elementi stambenog prava koji su razrađeni u potvrđenim međunarodnim pravnim aktima su: 1) nediskriminatornost u ostvarivanju stambenih prava; 2) odgovarajući stan; 3) zaštita od/prilikom prinudnih iseljenja i 4) zaštita od beskućništva. Odgovarajući stan podrazumeva: a) pravnu sigurnost stambenog statusa; b) raspoloživost usluga, materijala opreme i infrastrukture; v) cenovnu priuštivost; g) odgovarajući stambeni prostor; d) fizičku pristupačnost; đ) lokacionu podobnost i e) prikladnu kulturu stanovanja.

Treba ukazati i na matematički pokazatelj koji upućuje na potrebu preduzimanja mera javne intervencije u stanovanju, a to je slučaj kada je odnos prosečnih godišnjih primanja domaćinstava prema ceni prosečnog stana na tržištu veći od 1:4 do 1:5, što pokazuje koliko godina izdvajanja prosečne zarade je potrebno da bi se kupio stan na tržištu (primera radi, odnos 1:5 je pokazatelj da je potrebno pet godina izdvajanja prosečne zarade za kupovinu stana). U kojoj meri se javna intervencija nameće kao potreba u sektoru stanovanja u Srbiji jasno ukazuje podatak da je taj odnos 2013. godine bio 1:13 ukoliko bi se stan kupovao gotovinom, odnosno 1:19 ukoliko bi se kupovao kreditnim sredstvima.

Stoga je Predlog zakona preciznije uredio i ova pitanja, a u skladu sa mogućnostima Republike Srbije da preduzima odgovarajuće mere kojima će se progresivno unapređivati uslovi da građani samostalno ili uz određeni vid podrške ostvaruju osnovna stambena prava.

Odredbe Predloga zakona o stanovanju i održavanju zgrada koje regulišu stambeno zbrinjavanje žrtve porodičnog nasilja i/ili nasilja u partnerskim odnosima predstavljaju jedan od osnovnih aspekata usklađivanja sa Istanbulskom konvencijom Saveta Evrope. Sadržina ovih odredaba ukazuje na odgovor države u smislu podrške žrtvi porodičnog nasilja i/ili nasilja u partnerskim odnosima, odnosno obezbeđenja privremenog smeštaja u cilju zaštite žrtve i prevencije eventualnog ponavljanja nasilja. Kroz stambeno zbrinjavanje, država ispunjava svoje obaveze definisane Istanbulskom konvencijom Saveta Evrope.

Predlagač zakona je takođe pristupio i rešavanju višedecenijskog problema zakupaca na neodređeno vreme u stanovima građana, zadužbina i fondacija. Naime, nakon sprovođenja Zakona o prijavljivanju i evidentiranju zakupaca na neodređeno vreme u stanovima građana, zadužbina i fondacija dobijeni su precizniji podaci o potrebnom broju stanova za preseljenje ovih zakupaca.

Pitanje vraćanja stanova u privatnoj svojini njihovim vlasnicima, ovim zakona rešava se poštujući ustavno načelo zabrane diskriminacije građana tako što je omogućeno i licima koja trenutno žive u tim stanovima kao zakupci na neodređeno vreme, da se presele u stanove u javnoj svojini sa pravom da te stanove otkupe u skladu sa Zakonom o stanovanju iz 1992. godine kao što su imali pravo i svi ostali građani koji su u vreme donošenja tog zakona imali stanarsko pravo u stanovima u javnoj svojini. Predlogom zakona predviđen je rok da se sva ova pitanja reše najkasnije do 31. decembra 2026. godine, dok je precizno je propisan postupak za iseljenje zakupaca iz stana građana, zadužbina i fondacija i preseljenje zakupaca u drugi odgovarajući stan.

U skladu sa prethodno navedenim, predlaže se donošenje sveobuhvatnog zakona kojim će se redefinisati opšti interes u stanovanju u skladu sa Ustavom, zahtevima vremena i izmenjenim društveno-ekonomskim odnosima, precizirati odredbe kojima se jasno definišu prava i obaveze građana u stanovanju, kao i regulisati njihovi međusobni odnosi i odnosi prema trećim licima na stvarima od zajedničkog interesa, te konačno i intervencije iz javnog sektora kada je to neophodno, kao i raspodele zadataka između javnog sektora i organizacija građanskog društva i mehanizama za ostvarivanje ciljeva od opšteg interesa.

### III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

**Član**  definiše predmet uređivanja kao što su održivi razvoj stanovanja, upravljanje zgradom, korišćenje i održavanje zgrade, zajedničkih i posebnih delova zgrade, postupak iseljenja i preseljenja, stambena podrška, registri i evidencije, nadzor nad primenom odredaba ovog zakona i druga pitanja od značaja za stambenu politiku. Ovim članom je još propisano da se odredbe ovog zakona ne odnose na stambene zgrade, stanove, garaže i poslovne prostore koji se koriste za potrebe ministarstva nadležnog za poslove odbrane i Vojske Srbije.

**Član**  definiše da održivi razvoj u smislu ovog zakona predstavlja javni interes i da u cilju njegovog ostvarivanja Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave donose strateške dokumente za sprovođenje stambene politike i obezbeđuju sredstva za ispunjenje obaveza utvrđenih ovim zakonom i strateškim dokumentima.

**Član**  definiše pojedine izraze upotrebljene u ovom zakonu, kao što su: stambena politika, stambena zgrada, poslovna zgrada, stan, delovi zgrade, vrste i radovi održavanja, pretvaranje, sanacija i energetska sanacija, dogradnja, određeni aspekti stambene podrške i dr.

**Član** definiše da poseban deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks, a da se za delove zgrade koji nisu određeni kao posebni ili samostalni delovi smatra da su zajednički delovi zgrade.

**Član** propisuje da na posebnom delu zgrade može postojati isključiva svojina jednog lica, susvojina ili zajednička svojina u skladu sa zakonom, te da sesticanjem prava svojine nad posebnim delom zgrade stiče i pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i pravo susvojine nad zemljištem na kome je zgrada izgrađena.

**Član** propisuje da, na osnovu ugovora zaključenog između vlasnika posebnog dela zgrade i stambene zajednice, poseban deo zgrade može biti pretvoren u zajednički deo zgrade u skladu sa propisima o planiranju i izgradnji.

**Član** propisuje da poseban deo zgrade može da promeni namenu u skladu sa propisima kojima se uređuju planiranje i izgradnja.

**Član** definiše da su zajednički delovi zgrade delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade i da se smatraju jednom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno, te da nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

**Član** propisuje da je raspolaganje zajedničkim delovima zgrade prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja, te da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona.

**Član** reguliše pravo svojine nad delom zgrade koji je zbog svog položaja istovremeno poseban i zajednički deo zgrade i koji se u tom slučaju smatra zajedničkim delom zgrade, dok nad delom zgrade koji je sastavni deo dva ili više posebnih delova, a ne služi zgradi kao celini, postoji susvojina vlasnika posebnih delova sa jednakim delovima, srazmerno broju posebnih delova.

**Član** reguliše pravo svojine nad samostalnim delom zgrade, koji može biti u zajedničkoj nedeljivoj svojini vlasnika posebnih delova zgrade ili može biti u svojini lica u čijem su vlasništvu instalacije i oprema neophodna za projektovano korišćenje i funkcionisanje zgrade, kao i svojinu nad delovima mreže u zgradi, odnosno do merila, uključujući merilo, a u slučaju da na mreži ne postoji merilo, delovi mreže u zgradi u svojini su subjekta koji pruža usluge tom mrežom od mesta priključenja posebnog, zajedničkih, odnosno samostalnog dela zgrade. Ovim članom se propisuje da su vlasnici posebnih delova zgrade dužni da obezbede pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže.

**Član** propisuje da vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo da isključivo vrši svojinska ovlašćenja na svom posebnom delu zgrade, da izvrši popravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade, da svoj poseban deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, da upotrebljava zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom i da pokrene postupak u predviđenom roku pred nadležnim osnovnim sudom za utvrđivanje ništavosti odluke skupštine stambene zgrade koja je doneta suprotno ovom zakonu; a ukoliko na samostalnom delu zgrade nije uspostavljeno pravo zajedničke nedeljive svojine vlasnika posebnih delova zgrade, propisano je da lice koje ima pravo svojine nad samostalnim delom zgrade ima i prava koja ima vlasnik posebnog dela.

**Član** propisuje da vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo prečeg prenosa, odnosno da mu se prvom ponudi prenos prava svojine nad zajedničkim delom zgrade radi pripajanja, pretvaranja ili dogradnje, kao i način i postupak na koji vlasnik posebnog dela ostvaruje pravo prečeg prenosa, kao što su način dostavljanja ponude i sadržaj ponude, rok i način postupanja po dobijanju ponude, odnosno dostavljanje odgovora o prihvatanju ponude, postupanje i kriterijumi za prednost u slučaju da ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova zgrade, odnosno više vlasnika susednih posebnih delova zgrade ili više vlasnika posebnih delova zgrade čije nepokretnosti nisu susedne zajedničkom delu koji se ustupa. Takođe je propisano da imalac prava prečeg prenosa može tužbom da zahteva da se ugovor o prenosu zajedničkog dela oglasi bez dejstva ako stambena zajednica prenese određeni zajednički deo zgrade, a nije ga prethodno ponudila imaocu prava prenosa ili je taj deo prenela pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude.

**Član** propisuje obavezu vlasnika posebnog zgrade, odnosno samostalnog dela koji je dužan da upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade, da svoj poseban deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava ili onemogućava uobičajena upotreba ostalih delova zgrade, da održava zajednički i da učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom, te da dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za održavanje drugog dela.

**Član** propisuje da poslove upravljanja zgradom može vršiti: vlasnik za zgrade bilo koje namene gde je on jedini vlasnik, vlasnici posebnih delova u porodičnoj kući, stambena zajednica preko svojih organa i vlasnici posebnih delova u poslovnim zgradama, koji osnivaju udruženje kao pravno lice za koje se shodno primenjuju odredbe koje regulišu nadležnosti, prava i obaveze skupštine i upravnika u poslovima upravljanja. Ovim članom se takođe propisuje da poslove upravljanja u stambeno-poslovnim zgradama vrše svi vlasnici posebnih delova.

**Član** definiše pojam stambene zajednice koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, kao i pravni status koji stambena zajednica stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela. U slučaju da zgrada ima više celina sa zasebnim ulazom, propisano je kako se može formirati stambena zajednica ulaza, kao i način odlučivanja po pitanjima nadziđivanja, korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu. Ovaj član takođe propisuje da se stambena zajednica upisuje u registar stambenih zajednica, da ima matični broj, PIB i tekući račun.

**Član** propisuje da vlasnici u stambenoj zgradi svoja prava i obaveze u pogledu upravljanja i održavanja ostvaraju i vrše u skladu sa ovim zakonom, kao i da vlasnici posebnih delova mogu svoje međusobne odnose, prava i obaveze urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova, odnosno pravilima vlasnika, koja se donose jednoglasno odlukom svih vlasnika i da obavezno sadrže sve obaveze vlasnika u skladu sa ovim zakonom, s tim da se u pravilima vlasnika nadležnosti i potrebna većina za donošenje odluka mogu urediti drugačije nego što je to propisano ovim zakonom. Donošenje pravila vlasnika može pokrenutu svaki vlasnik posebnog dela i ova pravila se registruju i objavljuju u Registru stambene zajednice u skladu sa ovim zakonom.

**Član** propisuje da jedinica lokalne samouprave vodi Registar stambenih zajednica i organizuje rad Registra prema teritorijalnoj nadležnosti i u skladu sa svojim ovlašćenjima.

**Član** uređuje ovlašćenje Registratora za zakonito, ažurno i tačno vođenje Registra, odnosno da u postupku registracije Registrator vrši isključivo proveru ispunjenosti propisanih formalnih uslova za upis podataka u Registar, a na osnovu podnete prijave bez ispitivanja tačnosti činjenica iz prijave i verodostojnosti priloženih dokumenata.

**Član** propisuje koje podatke za registraciju, odnosno evidenciju i objavljivanje Registar kao elektronska javna baza podataka i dokumenata naročito sadrži, kao i da Registar sadrži i podatke koje neposredno unose nadležni državni organi ili se preuzimaju u elektronskoj formi od drugih registara i evidencija. Članom se takođe propisuje da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka, kao i sadržinu Registra i dokumentaciju potrebnu za registraciju i evidenciju podataka o stambenim zajednicama; te da se u Registar vrše upis, promena i brisanje podataka i dokumenata koji su predmet registracije i evidencije u skladu sa zakonom i aktom o Registru.

**Član** propisuje da Republički geodetski zavod vodi jedinstvenu, centralnu, javnu i elektronsku bazu podataka u kojoj su objedinjeni podaci o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije; da se razmena podataka, dokumenata i podnesaka između jedinica lokalne samouprave i Republičkog geodetskog zavoda obavlja elektronskim putem; te da se na postupak imenovanja Registratora i njegova ovlašćenja i obaveze shodno primenjuju odredbe kojima se uređuje rad Republičkog geodetskog zavoda.

**Član** propisuje da se postupak registracije pokreće podnošenjem prijave Registru od strane upravnika ili drugog zakonom ovlašćenog lica i da može da se pokrene i po službenoj dužnosti.

**Član** propisuje način pokretanja postupka podnošenjem prijave koja se podnosi u formi podneska i uz koju se prilažu propisani dokumenti, kao i dokaz o uplati administrativne takse za registraciju i naknade za usluge jedinstvene evidencije.

**Član** propisuje da se postupak registracije pokreće po službenoj dužnosti.

**Član** propisuje da se upis zabeležbe vrši na osnovu prijave ili po službenoj dužnosti, ako Registrator dođe do saznanja o činjenicama i dokumentima koji su od značaja za stambene odnose.

**Član** propisuje načine podnošenja prijave, koja se u papirnoj formi podnosi Registru neposredno ili poštom, dok se elektronska prijava podnosi Registru putem korisničke aplikacije za prijem elektronske prijave u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronski dokument.

**Član** propisuje rok u kome je podnosilac prijave dužan da Registru podnese prijavu.

**Član** reguliše izdavanje potvrde o primljenoj prijavi u papirnoj ili elektronskoj formi na zahtev podnosioca prijave i propisuje podatke koje ova potvrda naročito treba da sadrži.

**Član** propisuje da podnosilac prijave može da izmeni prijavu ili da od nje odustane do donošenja odluke Registratora o prijavi, a u slučaju da podnosilac prijave odustane od prijave, propisuje se da Registrator donosi rešenje kojim se postupak obustavlja.

**Član** propisuje da Registrator po prijemu prijave proverava ispunjenost formalnih uslova za registraciju, kao i da podaci koji su predmet objavljivanja ne podležu proveri ispunjenosti formalnih uslova, da se upisuju u Registar na osnovu registracione prijave i da za njihovu tačnost odgovara podnosilac prijave; propisuje se i rok za odlučivanje o prijavi donošenjem rešenja o registraciji ili zaključka o odbacivanju.

**Član** propisuje daRegistrator donosi rešenje o registraciji, ako su ispunjeni formalni uslovi za registraciju i izvršena kontrola ispravnosti unetih podataka, protiv koga podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u propisanom roku, kao i da žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

**Član** propisuje u kojim slučajevima Registrator zaključkom odbacuje prijavu i da protiv tog zaključka podnosilac prijave može u datom roku izjaviti žalbu nadležnom organu jedinice lokalne samouprave. Ovim članom se takođe propisuje da podnosilac prijave može u propisanom roku (od prijema zaključka, odnosno njegovog objavljivanja na internet stranici Registra) podneti usaglašenu prijavu i dokumenta radi otklanjanja utvrđenih nedostataka bez plaćanja administrativne takse i podnosilac prijave može pravo pod ovim uslovom iskoristiti samo jednom.

**Član** propisuje da će se prijava smatrati usvojena ako Registrator ne odluči o prijavi u roku propisanom u članu 30. ovog zakona, o čemu donosi rešenje i traženu registraciju sprovodi u Registar.

**Član** propisuje brisanje registrovanog podatka ili dokumenta po službenoj dužnosti ukoliko Registrator utvrdi da za registrovan podatak u momentu registracije nisu bili ispunjeni uslovi za njegovu registraciju, o čemu izdaje rešenje o brisanju registrovanog podatka ili dokumenta koji dostavlja stambenoj zajednici, čime se uspostavlja prethodno registrovano stanje. Podnosilac prijave na osnovu koje je izvršena registracija podatka ili dokumenta ima pravo žalbe.

**Član** propisuje da u postupku registracije nije dozvoljen povraćaj u pređašnje stanje.

**Član** propisuje da se po okončanju postupka sprovođenja promene u Registru, a pre konačnog odobravanja registracije, vrši kontrola tačnosti unetih podataka i dokumenata; a ukoliko se utvrdi da uneti podaci nisu propisani nisu uneti u Registar ili nisu uneti u Registar na propisan način, centralni informacioni sistem neće prihvatiti odobravanje registracije. Propisuje se da Registrator u tom slučaju ima obavezu da bez odlaganja otkloni utvrđene nedostatke i u registarsku aplikaciju pravilno unese podatke i dokumenata koji se po izvršenoj kontroli tačnosti registruju i javno se objavljuju u jedinstvenoj evidenciji stambenih zajednica.

**Član** propisuje postupanje u slučaju da je prilikom registracije načinjena greška u pisanju, računanju ili druga očigledna greška, nakon čega će Registrator u propisanom roku izvršiti ispravku greške u Registru i o tome doneti zaključak.

**Član** propisuje načine dostavljanja pisanog i elektronskog otpravka odluke Registratora na zahtev podnosioca prijave.

**Član** propisuje da se za pitanja koja se odnose na postupak registracije i evidentiranja, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

**Član** propisuje da su organi stambene zajednice skupština i upravnik; da skupština stambene zajednice može da formira odbore, komisije i druga tela, kao i obavezu i način sazivanja prve sednice skupštine na kojoj se bira upravnik u propisanom roku. Takođe se propisuje i rok u kome je ovlašćeno lice dužno da podnese prijavu za upis stambene zajednice i upravnika, odnosno registraciju promene drugih podataka koji se registruju i objavljuju u Registru stambenih zajednica. U slučaju poveravanja upravljanja profesionalnom upravniku, skupština može izabrati jedno ili više lica koja će posredovati u poslovima između stambene zajednice i profesionalnog upravnika.

**Član** propisuje način rada skupštine stambene zajednice, i to: da članove skupštine stambene zajednice čine svi vlasnici posebnih delova; da u radu skupštine, u slučaju da je vlasnik posebnog dela pravno lice, učestvuje njegov zakonski zastupnik; da u radu sednici skupštine umesto vlasnika posebnog dela može da učestvuje i glasa i član domaćinstva ili lice koje je zakupac posebnog dela ukoliko je za to ovlašćen; da je vlasnik posebnog dela dužan da u propisanom roku dostavi upravniku podatke o zakupcu; da skupštinom predsedava lice koje je izabrano za upravnika; da se sednica skupštine održava najmanje dva puta godišnje i da je zakazuje upravnik; te da inicijativu za zakazivanje sednice skupštine može podneti i svaki vlasnik posebnog dela.

**Član** propisuje nadležnosti stambene zajednice kao što su: biranje i razrešavanje upravnika; donošenje odluka o poveravanju upravljanja zgradom, donošenje pravila vlasnika, uzimanje kredita, određivanje visine mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za održavanje zgrade; donošenje programa održavanja; raspolaganje zajedničkim delovima zgrade i druga pitanja od značaja za stambenu zajednicu.

**Član** propisuje pravo glasa vlasnika posebnih delova u skupštini stambene zajednice, tako da vlasnik posebnog dela ima jedan glas, a u slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih delova zgrade, onda ono ima onoliko glasova koliko ima posebnih delova u svom vlasništvu; osim za vlasnike garaže, garažnog mesta ili garažnog boksa kada im to nije jedini posebni deo koji lice poseduje i u tom slučaju to lice ima pravo glasa u skupštini samo u odnosu na odluke koje se tiču dela zgrade u kom se nalazi garaža, garažno mesto odnosno garažni boks. Ovim članom se propisuje i način glasanja ukoliko je vlasnik posebnog dela nedostupan, kao i način pozivanja vlasnika posebnih delova na sednicu skupštine.

**Član** propisuje način odlučivanja skupštine stambene zajednice kao i način glasanja vlasnika posebnih delova prilikom donošenja odluka u svrhu raspolaganja zajedničkim delovima zgrade, poveravanja upravljanja profesionalnom upravniku ili kreditnog zaduživanja stambene zajednice kada se odlučuje većinom koju čine 2/3 glasova od ukupnog broja glasova, a u slučaju da su vlasnici posebnih delova doneli pravila vlasnika u skladu sa članom 17. ovog zakonA, većina glasova potrebna za donošenje odluka se utvrđuje tim aktom. Takođe se propisuje da vlasnik posebnog dela može glasati i pisanim putem, a u slučaju da je poseban deo u susvojini, suvlasnicima pripada odgovarajući deo glasova srazmerno njihovom udelu. U slučaju raspolaganja zajedničkim delovima zgrade za potrebe nadziđivanja saglasnost se donosi po principu da suvlasnicima pripada odgovarajući deo glasova za taj poseban deo srazmerno njihovom udelu u susvojini. Propisuje se da na osnovu punomoćja upravnik stambene zajednice može da zaključi ugovor sa investitorom kojim se uređuju međusobna prava i obaveze.

**Član** propisuje kvorum potreban za održavanje i rad sednice skupštine koji čini obična većina ukupnog broja glasova članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, a u slučaju da se sednica skupštine nije mogla održati zbog nedostatka kvoruma, ponovo se saziva u propisanom roku.

**Član** uređuje način vođenja i sadržaj zapisnika u koji se unosi svaka odluka skupštine stambene zajednice a koji vodi upravnik odgovoran za uredno sačinjavanje zapisnika, odnosno zapisničar kog imenuje upravnik.

**Član** propisuje odgovornosti i postupanje stambene zajednice u slučaju štete koja proistekne usled neizvršenja poslova koji su u njenoj nadležnosti ili za štetu koja nastane od dela zgrade kad nije moguće utvrditi od kog posebnog ili samostalnog dela zgrade potiče šteta. Takođe je ovim članom propisano da stambena zajednica, odnosno vlasnici posebnih i samostalnih delova, imaju pravo regresa prema licu koje je odgovorno za štetu u propisanom roku, dok su vlasnici posebnog, odnosno samostalnog dela supsidijarno odgovorni prema trećim licima za ispunjenje ugovorne obaveze stambene zajednice, ako se od stambene zajednice ne dobije ispunjenje obaveze, kao i za štetu zbog neispunjenja obaveze. Za vlasnika posebnog, odnosno samostalnog dela koji ispuni obavezu stambene zajednice propisano je da ima pravo regresa od ostalih vlasnika posebnih, odnosno samostalnih delova.

**Član** propisuje da stambena zajednica može da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usled neodržavanja, odnosno nepravilnog održavanja zgrade.

**Član** propisuje da stambena zgrada ima upravnika kog bira skupština stambene zajednice iz njenih redova; zatim propisuje trajanje i istek mandata upravnika, ponovno biranje i razrešenje upravnika; kao i da stambena zajednica, u slučaju da je ostala bez upravnika, može pokrenuti postupak pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave za imenovanje profesionalnog upravnika; i da se upravnik upisuje u Registar stambenih zajednica.

**Član** propisuje prava i obaveze upravnika, kao što su: zastupanje stambene zajednice, podnošenje prijave za upis stambene zajednice i pravila vlasnika u Registar stambenih zajednica, vođenje evidencije o vlasnicima posebnih delova, izvršavanje odluka stambene zajednice, raspolaganje sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice, predlaganje skupštini stambene zajednice program održavanja, organizovanje radova hitnih intervencija i drugi poslovi određeni zakonom.

**Član** propisuje da se poslovima profesionalnog upravljanja mogu baviti privredna društva ili preduzetnici (organizator profesionalnog upravljanja) angažovanjem lica koje ispunjava uslove za profesionalnog upravnika i da organizator profesionalnog upravljanja ima pravo da se bavi poslovima profesionalnog upravljanja ako ima najmanje jedno lice u radnom odnosu na neodređeno vreme koje je upisano u Registar profesionalnih upravnika koji vodi Privredna komora Srbije.

**Član** propisuje uslove za sticanje i prestanak ovlašćenja za obavljanje poslova profesionalnog upravnika, upis u Registar profesionalnih upravnika i razloge za brisanje iz njega, kao i da obuku, ispite i način polaganja ispita, uslove za sticanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika i bližu sadržinu registra profesionalnih upravnika propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član** propisuje da profesionalni upravnik vrši poslove iz nadležnosti upravnika zgrade, kao i da pored ovih poslova profesionalni upravnik vrši i druge poslove upravljanja i održavanja zgrade. Propisano je da profesionalni upravnik podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici najmanje jednom godišnje i da profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici za štetu koju ona trpi zbog njegovih propusta u radu, te da profesionalni upravnik ima pravo na naknadu čija se visina određuje ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

**Član** propisuje da Privredna komora Srbije uspostavlja i vodi registar profesionalnih upravnika, organizuje polaganje ispita za profesionalnog upravnika, utvrđuje prava i dužnosti profesionalnog upravnika, kao i da se organizacija i način obavljanja ovih poslova bliže uređuje statutom i drugim opštim aktima Privredne komore Srbije.

**Član** propisujedaposlovi upravljanja mogu biti povereni profesionalnom upravniku odlukom stambene zajednice iliodlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u slučaju prinudne uprave predviđene članom 57. ovog zakona.

**Član** propisujeda skupština stambene zajednica može u svakom trenutku odlučiti da za poslove upravljanja angažuje profesionalnog upravnika, a ova odluka može da bude i deo pravila vlasnika. Za poveravanje poslova upravljanja zaključuje se ugovor u pisanoj formi na određeno ili neodređeno vreme između stambene zajednice ili lica koje ovlasti stambena zajednica, i organizatora profesionalnog upravljanja. Stambenoj zajednici je omogućeno da zahteva da određeno lice koje angažuje organizator profesionalnog upravljanja bude postavljeno ili razrešeno funkcije profesionalnog upravnika. Propisano je još da se naknada za poslove profesionalnog upravljanja isplaćuje preko organizatora profesionalnog upravljanja.

**Član** propisuje da se prinudna uprava uvodi poveravanjem poslova upravljanja profesionalnom upravniku u slučaju da prijava za upis stambene zajednice nije podneta u skladu sa članom 40. ovog zakona ili da po isteku ili prestanku mandata nije izabran novi upravnik u skladu sa članom 49. ovog zakona; da se postupak uvođenja prinudne uprave, koji vodi nadležni organ opštinske, odnosno gradske uprave, pokreće podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom, kao i da profesionalni upravnik vrši ovu funkciju sve dok stambena zajednica ne donese odluku o izboru upravnika ili dok ne zaključi ugovor o profesionalnom upravljanju.

**Član** propisuje da se aktivnosti na održavanju zgrade vrše kroz hitne intervencije, tekuće održavanje i investiciono održavanje, te da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže određuje vrstu, obim i dinamiku ovih aktivnosti, kao i način sačinjavanja programa održavanja zgrade. Takođe je propisano da unapređenje svojstava zgrade ili dela zgrade predstavlja aktivnosti kojima se poboljšavaju energetska ili druga svojstva zgrade.

**Član** propisuje da su hitne intervencije aktivnosti koje se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života, zdravlja i sigurnosti ljudi, zaštite imovine od oštećenja i dovođenja zgrade i njenih delova u stanje upotrebljivosti i sigurnosti; da je svaki vlasnik zgrade, odnosno posebnog dela dužan da odmah po saznanju za potrebu izvođenja hitnih intervencija na zgradi o tome obavesti upravnika, profesionalnog upravnika u stambenim zgradama ili nadležni organ u slučaju zgrade druge namene; te da su oni dužni da odmah po saznanju, a najkasnije u roku od 48 časova od saznanja, preduzmu odgovarajuće mere u cilju izvođenja hitnih intervencija. Za štetu od propuštanja preduzimanja ovih mera odgovara upravnik, profesionalni upravnik, odnosno drugi nadležni organ.

**Član** propisuje da obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade ne preti opasnost nastanka štete imaju sva lica iz člana 15. ovog zakona, kao i da vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje njihova funkcionalnost i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade; a ukoliko navedena lica to ne učine, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poveriće posao održavanja zgrade organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa. Propisano je i da se tekuće i investiciono održavanje izvodi u skladu sa programom održavanja, te da se održavanje zgrade može ugovorom poveriti odgovarajućim pravnim licima ili preduzetnicima. Lica iz člana 15. ovog zakona su takođe dužna da ispune mere propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, u smislu ispunjenja minimalnih, preventivnih mera.

**Član** propisuje da u slučaju kada lica iz člana 15. ovog zakona ne izvrše potrebne aktivnosti na održavanju zgrade, usled čega mogu na nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave, koja svojom odlukom može da utvrdi urbanističke zone ili blokove za koje propisuje obavezu izvršenja određenih aktivnosti u održavanju zgrade radi investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrada, kao i da svojom odlukom može da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade i zabranu promene spoljnog izgleda, pri čemu jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa prema licu koje je bilo dužno da preduzme te aktivnosti. Ovim članom je propisano i da jedinica lokalne samouprave može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje aktivnosti na investicionom održavanju i unapređenju svojstava zgrade, shodno odluci kojom propisuje postupak i uslove za dodelu sredstava, te da je naročito dužna da najmanje jednom nedeljno obezbedi licima iz člana 15. ovog zakona savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade. Propisano je da u cilju ostvarivanja javnog interesa lokalna samouprava donosi akte o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju i o naknadi koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i o minimalnoj visini iznosa za troškove investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade, a na osnovu kriterijuma za utvrđivanje minimalnih iznosa koje propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član** propisuje da jedinica lokalne samouprave može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja.

**Član** propisuje da je vlasnik posebnog dela dužan da učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom, te da za svaki posebni deo plaća troškove prema utvrđenim kriterijumima (srazmerno broju svojih posebnih delova – za troškove radova tekućeg održavanja i upravljanja, i srazmerno učešću površine svojih posebnih delova – za troškove radova investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade, a u odnosu na ukupan broj, odnosno zbir površina svih posebnih delova), koja lica iz člana 15. ovog zakona mogu da promene ukoliko se sa tim saglase 2/3 od ukupnog broja vlasnika posebnih delova, odnosno na osnovu pravila vlasnika.

**Član** propisuje da se iznos koji je svaki vlasnik posebnog dela dužan da plaća na ime svog učešća u troškovima tekućeg održavanja i troškovima upravljanja zgradom, a koji ne može biti niži od iznosa propisanog aktom koji donosi jedinica lokalne samouprave, utvrđuje odlukom stambene zajednice ili na osnovu pravila vlasnika i koja se unosi u zapisnik sednice skupštine; dok se visina izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade određuje odlukom skupštine stambene zajednice koja ne može biti niža od iznosa propisanog aktom o investicionom održavanju zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave.

**Član** propisuje način plaćanja troškova tekućeg održavanja i troškova upravljanja zgradom koje vlasnik posebnog dela uplaćuje u iznosu utvrđenom u skladu sa članom 64. ovog zakona. Takođe se ovim članom reguliše način plaćanja usluga održavanja i/ili upravljanja zgradom ukoliko se naplata troškova ne vrši preko sistema objedinjene naplate. Radovi hitnih opravki finansiraju se iz sredstava stambene zajednice (bez obzira na namenu sredstava).

**Član** propisuje da se pored naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova, poslovi održavanja i poboljšanja zajedničkih delova zgrade mogu finansirati i iz izvora kao što su krediti, donacije ili drugi izvori. Propisano je da stambena zajednica može da založi potraživanja radi dobijanja kredita, kao i da je u slučaju energetske sanacije zgrade finansiranje aktivnosti moguće vršiti i putem ugovaranja energetskih učinaka sa preduzećima ili preduzetnikom registrovanim za pružanje energetskih usluga (ESCO).

**Član** propisuje da stambena zajednica ima pravo regresa za troškove održavanja, odnosno popravke ako je potreba popravke nastala oštećenjem zajedničkih delova zgrade; da vlasnik posebnog dela ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom posebnom delu; dok vlasnik samostalnog dela ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom samostalnom delu po opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

**Član** propisuje obaveze i radnje koje je upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan da preduzme povodom prava na regres; takođe je propisano da upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu ako je zbog toga izgubljena mogućnost regresa od odgovornog lica, a profesionalni upravnik odgovara solidarno sa odgovornim licem zbog propuštanja da podnese tužbu u propisanom roku.

**Član** propisuje da zbog neispunjenja obaveze održavanja vlasnik posebnog dela odgovara za štetu koja potiče od njegovog posebnog dela i za štetu koja potiče od njegovog samostalnog dela; dok za štetu koja proistekne od zajedničkih delova zgrade odgovara stambena zajednica, a supsidijarno i vlasnici posebnih delova zgrade. Ako se ne može odrediti da li šteta potiče od posebnog dela ili zajedničkih delova zgrade, članom se propisuje da za štetu odgovaraju solidarno stambena zajednica i vlasnici posebnih delova. Profesionalni upravnik je odgovoran stambenoj zajednici, odnosno vlasniku posebnog dela ako je šteta nastupila usled njegove radnje ili propusta.

**Član** propisuje da se stan koristi po osnovu prava svojine i prava zakupa, te da se ugovor o zakupu stana zaključuje u pisanoj formi, o čemu zakupodavac obaveštava upravnika stambene zajednice, kao i da se prava i obaveze zapuca i zakupodavca koja nisu uređena ovim uređuju u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

**Član** propisuje uslove za korišćenje stana u javnoj svojini Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave namenjenog za službene potrebe na osnovu odluke o dodeli stana na korišćenje licu koje vrši službenu dužnost ili funkciju izvan mesta svog prebivališta. Ovaj stan, koji se ne može otuđiti iz javne svojine, daje se na korišćenje na osnovu pisanog zahteva i rešenja o izboru, postavljenju i raspoređivanju na određenu službenu dužnost ili funkciju; a ukoliko je više zaposlenih, izabranih ili postavljenih lica podnelo zahtev za davanje na korišćenje stana za službene potrebe, u tom slučaju rešavanje zahteva se vrši po osnovu prvenstva u podnošenju tog zahteva.

**Član** propisuje da troškove korišćenja stana snosi zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe, kao i da to lice učestvuje u radu skupštine stambene zajednice shodno primenom člana 41. ovog zakona.

**Član** propisuje da se na osnovu odluke o davanju na korišćenje stana za službene potrebe zaključuje ugovor o korišćenju stana koji potpisuju predsednik stambene komisije i zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe, kao i delove koje ovaj ugovor naročito sadrži.

**Član** propisuje da ugovor o korišćenju stana za službene potrebe prestaje da važi danom prestanka vršenja službene dužnosti, u kom slučaju je korisnik stana za službene potrebe dužan da se iseli iz stana; kao i u slučaju ako korisnik stana za službene potrebe ili član njegovog porodičnog domaćinstva za vreme korišćenja stana za službene potrebe stekne u svojinu stan ili porodičnu kuću ili na drugi način reši svoju stambenu potrebu u skladu sa ovim zakonom u mestu gde vrši službenu dužnost.

**Član** propisuje da je korisnik stana za službene potrebe dužan da pri iseljenju preda stan stambenoj komisiji u stanju u kom je primljen i da su ugovorene strane dužne da zajednički pisano utvrde stanje u kome se nalazi stan u vreme predaje.

**Član** propisuje da jedinica lokalne samouprave propisuje opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji, kao i da se pravilima vlasnika može propisati i kućni red zgrade koji mora biti u skladu sa opštim pravilima kućnog reda.

**Član** propisuje da upravnik stambene zajednice, vlasnik posebnog dela ili drugo lice koje ima pravni interes ima pravo, u slučaju da se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova, da kod nadležnog organa jedinice lokalne samouprave podnese zahtev za iseljenje tog lica; takođe se propisuje da je ovaj postupak hitan i da se na njega ne odnose odredbe o postupku iseljenja i preseljenja iz čl. 78-87. ovog zakona, kao i da se protiv rešenja o iseljenju lica koje se uselilo bez pravnog osnova može izjaviti žalba opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku.

**Član** propisuje da se postupak iseljenja, koji predstavlja izmeštanje lica, odnosno lica i stvari iz nastanjenog objekta, odnosno naselja ili dela naselja u kojima se nalaze objekti izgrađeni suprotno zakonu kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata i koji se nalazi na zemljištu u svojini drugog lica, sprovodi kada je to neophodno i opravdano radi ostvarivanja javnog interesa, a prvenstveno radi zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite imovine i vrši se samo u slučaju kada objekte, odnosno naselje ili deo naselja nije moguće zadržati na postojećoj lokaciji.

**Član** propisuje da lice sa članovima svog porodičnog domaćinstva, koje nema u svojini drugu nepokretnost za stanovanje i nema dovoljno sredstava da obezbedi drugi smeštaj i u slučaju da je neophodno izvršiti iseljenje u slučajevima iz člana 78. ovog zakona, ostvaruje pravo na preseljenje u odgovarajući smeštaj koji obezbeđuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, a ovaj smeštaj da zadovolji aspekte kao što su: odgovarajuća lokacija i prostorni uslovi stana, cenovna dostupnost, fizička pristupačnost i dr. Ovim članom se propisuje i da lice koje se preseljava ima samo jednom pravo na preseljenje u odgovarajući smeštaj, da se obaveze ovog lica koje se odnose na način korišćenja ovog smeštaja uređuju ugovorom i da lice koje ne izvršava obaveze utvrđene ovim ugovorom gubi pravo na korišćenje odgovarajućeg smeštaja.

**Član** propisuje da su državni i drugi organi, kao i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja i preseljenja, dužni da ga sprovode u skladu sa principima koji se odnose na zakonitost, srazmernost, zaštitu dostojanstva, zaštite posebno ugroženih lica i međusobne saradnje.

**Član** propisuje da nadležno ministarstvo ili nadležni organ jedinice lokalne samouprave u postupku donošenja novog, odnosno izmene i dopune važećeg planskog dokumenta ili u slučaju sprovođenja odgovarajućeg planskog dokumenta kroz program za uređivanje zemljišta, priprema nacrt odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja i utvrđuje obuhvat naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje iz razloga propisanih u članu 78. ovog zakona, da ima saradnju i konsultacije sa licima koja su pogođena preseljavanjem i organizacijama za zaštitu ljudskih prava, da organizuje rani javni uvid i javni uvid u nacrt odluke o neophodnosti iseljenja radi upoznavanja javnosti sa obuhvatom naselja i razlozima i mogućim načinima iseljenja, evidentira sve primedbe i sugestije koje su date tokom ranog javnog uvida i javnog uvida, kao i da nadležni organ jedinice lokalne samouprave nakon obavljenog javnog uvida sačinjava izveštaj koji sadrži podatke o izvršenom javnom uvidu sa svim primedbama i odlukama po primedbama.

**Član** propisuje da skupština jedinice lokalne samouprave po obavljenoj proceduri ranog javnog uvida i javnog uvida u skladu sa članom 81. ovog zakona donosi odluku o neophodnosti iseljenja, zajedno sa odlukom o donošenju plana ili programa za uređivanje zemljišta a koja sadrži i plan preseljenja koji se sačinjava u postupku donošenja odluke o neophodnosti iseljenja.

**Član** propisuje da odluka o neophodnosti iseljenja naročito sadrži naziv planskog dokumenta u čijem obuhvatu se nalazi naselje, razloge iseljenja, grafički prikaz obuhvata naselja, ukupan broj lica obuhvaćenih planom iseljenja i njihove lične podatke, dinamiku i rokove za iseljenje; dok plan preseljenja naročito sadrži ukupan broj lica obuhvaćenih planom preseljenja i njihove lične podatke, mesto i način stambenog zbrinjavanja u postupku preseljenja, dinamiku i rokove za preseljenje i dr.

**Član** propisuje da nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi rešenje o iseljenju na osnovu odluke iz člana 82. ovog zakona, da je u postupku donošenja ovog rešenja jedinica lokalne samouprave dužna da licu koje živi u naselju iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje po njegovom zahtevu obezbedi besplatnu pravnu pomoć, kao i da rešenje protiv koga se može izjaviti žalba dostavi svim licima koja budu identifikovana u postupku donošenja odluke o iseljenju.

**Član** propisuje da se rešenje o iseljenju ne može sprovesti pri nepovoljnim vremenskim prilikama, nedeljom, u dane državnih i verskih praznika, noću, pre izbora i neposredno pre početka i kraja školske godine; da troškove sprovođenja izvršenja snosi jedinica lokalne samouprave, kao i da su državni organi i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja dužni da vode računa o prilikama u kojima se nalaze lica koja se iseljavaju i preseljavaju i da u dogovoru sa njima odrede način izvršenja koji će biti najmanje štetan po njihova prava.

**Član** propisuje da su državni i drugi organi i subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupka iseljenja i preseljenja dužni da tokom trajanja ovih postupaka omoguće prisustvo posmatrača i predstavnika organizacija koje se bave zaštitom ljudskih prava, prisustvo nadležnih javnih službi, odgovarajuće identifikovanje svih lica koja su u postupku iseljenja i preseljenja, dokumentovanje mogućih gubitaka na imovini i preuzimanje materijala od kojeg je objekat izgrađen.

**Član** propisuje da jedinica lokalne samouprave u svrhu praćenja iseljenja i preseljenja vodi evidencije o načinu i uslovima pod kojima su sprovedeni ovi postupci, a da sadržinu i način vođenja ove evidencije bliže uređuje ministar nadležan za poslove stanovanja; kao i da je dužna da samostalno ili u saradnji sa drugim nadležnim organima i subjektima obezbedi licima koja su pogođena postupkom preseljenja zadovoljenje osnovnih životnih potreba, adekvatan pristup zdravstvenoj i socijalnoj zaštiti, pristup izvorima prihoda i potencijalnim mestima zaposlenja, pristup inkluzivnom sistemu obrazovanja i vaspitanja.

**Član** definiše stambenu podršku kao svaki oblik pomoći za stanovanje licu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo, i propisuje da se stambena podrška ostvaruje kroz programe koji se definišu u skladu sa principima racionalnosti, pravičnosti, finansijske, socijalne i institucionalne održivosti i transparentnosti tokova sredstava u programu stambene podrške.

**Član** propisuje da korisnik stambene podrške može biti lice koje je državljanin Republike Srbije i koje je bez stana (lice nema u svojini stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije), odnosno bez odgovarajućeg stana (lice koje u svojini ima jedino stan ili porodičnu kuću koja ne zadovoljava najmanje jedan od uslova propisanih članom 90. ovog zakona) i koje ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo. U postupku utvrđivanja da li je lice bez stana, pored dokaznih sredstava predviđenih zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak, propisuje se dostavljanje izjava da podnosilac zahteva za stambenu podršku, kao i članovi njegovog domaćinstva, nemaju u svojini stan na teritoriji Republike Srbije.

**Član** definiše da je odgovarajući stan u smislu ovog zakona stan koji ispunjava uslove prema propisanim kriterijumima prostornih uslova, opremljenosti stana osnovnim instalacijama, konstruktivne sigurnosti i bezbednosti, kao i prema kriterijumu zaštite od spoljnih klimatskih uticaja i da zadovoljava osnovne higijenske uslove stanovanja.

**Član** propisuje da pravo na rešavanje stambene potrebe ima jednočlano domaćinstvo čiji prihod nije veći od iznosa koji se dobija množenjem propisanog koeficijenata u zavisnosti od vrste stambene podrške dobijenog prema prosečnoj neto zaradi u jedinici lokalne samouprave, dok se maksimalni prihod za višečlano domaćinstvo kao uslov za ostvarivanje stambene podrške obračunava množenjem maksimalnog prihoda jednočlanog domaćinstvo za odgovarajuću vrstu stambene podrške sa koeficijentom koji se izračunava prema datoj formuli.

**Član** propisuje da se stambena podrška ostvaruje kroz zakup stana, kupovinu i drugi način sticanja prava svojine nad stanom ili porodičnom kućom, unapređenje uslova stanovanja, pomoć za ozakonjenje porodične kuće i stambeno zbrinjavanje.

**Član** propisuje da zakup stana kao vid stambene podrške predstavlja davanje stana u javnoj svojini u zakup pod uslovima neprofitnog zakupa i subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine.

**Član** propisuje da zakup stana po uslovima neprofitnog zakupa predstavlja davanje u zakup stana u javnoj svojini za čije korišćenje zakupac plaća neprofitnu zakupninu, pod uslovima i na način određen ugovorom o neprofitnom zakupu, a na zahtev koji zakupac podnosi stambenoj komisiji ugovor se može obnoviti uz dostavljanje dokaza da nije došlo do promene statusa zakupca na osnovu kojeg je ostvario pravo na neprofitni zakup. U slučaju da se prihodi domaćinstva povećaju iznad najvećih prihoda utvrđenih u članu 91. za neprofitni zakup, zakupodavac može zakupcu produžiti ugovor o zakupu stana pod propisanim uslovima. Takođe je ovim članom propisano da neprofitnu zakupninu čine troškovi održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškovi upravljanja zgradom i amortizacija stana, zatim troškovi pribavljanja i izgradnje objekta u kome su stan i pripadajući zajednički delovi, kao i da se neprofitna zakupnina obračunava na godišnjem nivou u odnosu na vrednost stana prema jedinstvenoj metodologiji za obračun neprofitne zakupnine koju propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član** propisuje da subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine predstavlja pružanje stambene podrške učešćem u plaćanju zakupnine ili neprofitne zakupnine za zakup stana najviše do površine stana koja je propisana članom 91. ovog zakona, a da bi se ostvarila subvencija na zakup stana u privatnoj svojini uslov je da zakupnina ne prelazi najviši iznos neprofitne zakupnine koja se obračunava prema metodologiji iz člana 94. ovog zakona. U slučaju da se zakupodavcu stana odobri stambeni dodatak koji se refundira iz budžeta jedinice lokalne samouprave, zakupodavac stana smanjuje zakupninu zakupcu stana za iznos dobijenog stambenog dodatka, a bliži uslovi i postupak odobravanja stambenog dodatka utvrđuju se odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

**Član** propisuje da lice iz člana 89. ovog zakona može steći pravo svojine nad stanom ili porodičnom kućom kroz vid stambene podrške kojim se omogućava kupovina stana ili porodične kuće po neprofitnim uslovima ili dodelom stana ili porodične kuće, što treba da bude prioritetan vid stambene podrške u seoskim područjima.

**Član** propisuje da se kupoprodajna cena stana odnosno porodične kuće utvrđuje na osnovu cene izgradnje, odnosno pribavljanja stana ili porodične kuće po metru kvadratnom neto korisne površine uračunavanjem svih finansijskih i nefinansijskih učešća za izgradnju, odnosno pribavljanje stana ili porodične kuće, a u slučaju da se ne može utvrditi na ovaj način, kupoprodajna cena se utvrđuje u skladu sa propisima za utvrđivanje osnovice za prenos apsolutnih prava.

**Član** propisuje da se stan kupuje jednokratnom isplatom ili na rate po ceni iz člana 97. ovog zakona, u skladu sa odgovarajućim uslovima programa stambene podrške, a u slučaju da u toku otplate kupoprodajne cene kupac stana ne plati tri uzastopne rate (odnosno ukupno četiri rate od zaključivanja kupoprodajnog ugovora), ugovor se raskida a kupac stiče susvojinu sa udelom koji je srazmeran udelu isplaćenog dela kupoprodajne cene stana.

**Član** propisuje da je dodela stana ili porodične kuće stambena podrška kojom korisnik stambene podrške bez naknade stiče svojinu nad stanom ili porodičnom kućom (čija vrednost ne može biti veća od 50% od prosečne tržišne vrednosti stana na republičkom nivou), te da je ovaj vid stambene podrške pored lica bez stana moguće dodeliti i licu bez odgovarajućeg stana ukoliko to lice svoju nepokretnost koja ne ispunjava uslove za odgovarajući stan prenese u javnu svojinu.

**Član** propisuje da se stan ili porodična kuća ne mogu otuđiti pre roka od pet godina od dana konačne isplate kupoprodajne cene u slučaju kada su stečeni kupovinom pod neprofitnim uslovima ili pre isteka roka od deset godina od dana sticanja prava svojine nad tim nepokretnostima u slučaju kada su stečeni dodelom.

**Član** propisuje da lice bez odgovarajućeg stana može ostvariti pravo na stambenu podršku za unapređenje uslova stanovanja dodelom građevinskog materijala i/ili stručne podrške za sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju ili dogradnju stana ili porodične kuće, kao i za unapređenje energetskih svojstava stana ili porodične kuće čiji prihodi ne prelaze granice prihoda propisanih iz člana 91. ovog zakona. Korisnik ovog vida stambene podrške može biti i vlasnik stana ili porodične kuće bez obzira na visinu prihoda, ukoliko deo stambenog prostora izda u zakup licu koje ostvaruje pravo na stambenu podršku zakupa stana u skladu sa ovim zakonom.

**Član** propisuje da lice čiji maksimalni prihod ne prelaze granice utvrđene u članu 91. ovog zakona i koje stanuje u porodičnoj kući na zemljištu u njegovoj svojini izgrađenoj suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata može ostvariti pomoć za izradu tehničke dokumentacije za ozakonjenje ove kuće, dok ovaj vid pomoći lice ili član njegovog porodičnog domaćinstva ne može ostvariti ukoliko poseduje u svojini drugu nepokretnost čijom prodajom može ostvariti prihod u prosečnoj vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 90. ovog zakona na teritoriji lokalne samouprave u kojoj stanuje. Pomoć za ozakonjenje kuće može ostvariti i lice koje zadovoljava propisane uslove a stanuje u porodičnoj kući izgrađenoj na zemljištu u svojini drugog lica, ukoliko prethodno sa vlasnikom zemljišta na odgovarajući način reguliše status na zemljištu. Takođe se propisuju uslovi za ostvarivanje prava na stambenu podršku kroz oslobađanje od plaćanja takse za ozakonjenje.

**Član** propisuje koja lica naročito imaju pravo na stambeno zbrinjavanje koje predstavlja privremeni smeštaj lica iz člana 89. ovog zakona do rešavanja njihove stambene potrebe i koje se vrši po hitnom postupku bez sprovođenja postupka za dodelu podrške propisanog ovim zakonom.

**Član** propisuje da postupak dodele stambene podrške sprovodi stambena komisija koju formira jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se dodeljuje stambena podrška.

**Član** propisuje da se postupak dodele stambene podrške licima koja imaju prebivalište na teritoriji jedinice lokalne samouprave koja sprovodi program stambene podrške pokreće na osnovu javnog konkursa koji se objavljuje u lokalnom javnom glasilu.

**Član** propisuje da se utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške vrši prvenstveno prema stambenom statusu, odnosno uslovima stanovanja, kao i prema kriterijumima koji se odnose na broj članova porodičnog domaćinstva, zdravstveno stanje i invalidnost korisnika stambene podrške. Takođe se propisuje ko ima prednost u određivanju reda prvenstva za dodelu stambene podrške i da merila za utvrđivanje reda prvenstva bliže uređuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član** propisuje da na osnovu programa stambene podrške stambena komisija raspisuje javni konkurs za dodelu stambene podrške kojim poziva zainteresovana lica da podnesu zahtev i odgovarajuće dokaze predviđene uslovima konkursa, posle kog stambena komisija utvrđuje predlog liste reda prvenstva na koji podnosilac zahteva može uložiti prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku, a po donošenju odluke o svim prigovorima stambena komisiju utvrđuje listu reda prvenstva koju dostavlja skupštini jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se stambena podrška dodeljuje.

**Član** propisuje da na osnovu liste reda prvenstva skupština jedinice lokalne samouprave donosi odluku o dodeli stambene podrške koja naročito sadrži spisak lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku, vid stambene podrške koja se dodeljuje, naziv organa koji će biti nadležan za zaključenje ugovora i praćenje njegove realizacije, kao i kontrolu ispunjenosti uslova za dodelu stambene podrške za sve vreme dok ona traje, uz propisanu osnovnu sadržinu ugovora o dodeli stambene podrške.

**Član** propisuje koje poslove mogu obavljati neprofitne stambene organizacije koje mogu biti javne agencije, stambene zadruge i druga pravna lica (pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih stambenoj podršci, upravljanje i organizovanje izgradnje stanova u okviru programa stambene podrške, prikupljanje podataka potrebnih za izradu lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa stambene podrške i praćenje njihove realizacije, vršenje nadzora i dr), kao i da se višak prihoda nad rashodima ostvaren u toku poslovne godine agencije mora u celini usmeriti za dalje pribavljanje, gradnju, obnovu, rekonstrukciju i održavanje stanova u svojini lokalne samouprave. U slučaju da jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju niti na teritoriji mesne nadležnosti lokalne samouprave postoji registrovana neprofitna stambena organizacija, propisano je da navedene poslove obavlja nadležni organ opštinske, odnosno gradske uprave.

**Član** propisuje da neprofitna stambena organizacija može otpočeti obavljanje poslova iz člana 109. ovog zakona po dobijanju rešenja o izdavanju licence za rad i upisom u Registar neprofitnih stambenih organizacija, kao i da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije i način vođenja i sadržinu Registra neprofitnih stambenih organizacija, dok ispunjenost propisanih uslova za rad ovih agencija proverava komisija na čiji predlog rešenje o izdavanju licence za rad neprofitne stambene organizacije donosi ministar nadležan za poslove stanovanja; a ukoliko u toku rada neprofitne stambene organizacije zainteresovano lice (svako lice koje učestvuje u davanju ili korišćenju stambene podrške) podnese prijavu da ta neprofitna stambena organizacija više ne ispunjava uslove za rad, komisija proverava da li postoje uslovi za oduzimanje licence toj neprofitnoj stambenoj organizaciji na čiji predlog ministar nadležan za poslove stanovanja donosi rešenje o oduzimanju licence za rad neprofitnoj stambenoj organizaciji.

**Član** propisuje da je neprofitna stambena organizacija dužna da do kraja februara tekuće godine dostavi nadležnom organu lokalne samouprave i ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja godišnji izveštaj o svom radu, koji sadrži podatke o realizaciji programa stambene podrške i preduzetim merama za njeno sprovođenje.

**Član** propisuje da Vlada donosi Nacionalnu stambenu strategiju za period od najmanje deset godina i Akcioni plan za njeno sprovođenje za period od najmanje tri, a najviše pet godina, radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja, odnosno radi utvrđivanja i sprovođenja stambene politike. Strategija i Akcioni plan realizuju se kroz programe i projekte koje pripremaju organi i organizacije Republike Srbije i/ili jedinice lokalne samouprave nadležne za određena pitanja stambene politike.

**Član** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja podnosi Vladi na svake tri godine izveštaj o rezultatima sprovođenja Strategije, uz koji se može podneti i predlog izmena i dopuna tekućeg Akcionog plana.

**Član** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja priprema i dostavlja Vladi na usvajanje Program stambene podrške kojim se naročito utvrđuju prioriteti u pogledu vrste stambene podrške, odgovarajućih stambenih projekata i ciljnih grupa korisnika, vrsta i iznos sredstava za realizaciju pojedinačnih programa i odgovarajućih stambenih projekata, plan aktivnosti koje je moguće sprovesti u okviru budžetske godine, uslovi i kriterijumi za korišćenje sredstva i dr; a ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove i normative za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške.

**Član** propisuje da jedinica lokalne samouprave, radi sprovođenja ciljeva i mera utvrđenih Strategijom i Akcionim planom, donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan za njeno sprovođenje kroz programe i projekte stambene podrške, kao i druge stambene programe i projekte kojima se ostvaruju ciljevi i mere stambene politike lokalne samouprave; kao i da je jedinica lokalne samouprave dužna da do kraja februara tekuće godine ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja dostavi godišnji izveštaj o rezultatima sprovođenja Strategije i lokalne stambene strategije.

**Član** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške obezbeđuju u budžetu Republike Srbije, na razdelu ministarstva nadležnog za poslove stanovanja, kao i da jedinica lokalne samouprave u svom budžetu obezbeđuje sredstva za ovu namenu; i da pored ovih izvori sredstava mogu biti i krediti međunarodnih institucija, donacije, fondovi EU i drugi međunarodni fondovi, dobrovoljni transferi i dr.

**Član** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške koriste za pripremu i realizaciju programa stambene podrške i stambenih projekata u skladu sa strategijom i akcionim planovima, a sredstvima za finansiranje stambene podrške smatraju se i olakšice u svrhu smanjenja troškova stanovanja korisnika ove podrške.

**Član** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške, obezbeđena iz budžeta Republike Srbije, realizuju na osnovu programa stambene podrške koji donosi Vlada, uz odluku o tome koji će državni organ ili organi biti nadležni za sprovođenje programa stambene podrške ili će se sprovođenje programa stambene podrške poveriti jedinicama lokalne samouprave na osnovu objavljenog javnog poziva, nakon čega se sredstva za finansiranje stambene podrške prenose tom nadležnom organu, odnosno jedinici lokalne samouprave koja ispuni uslove iz objavljenog javnog poziva i sa kojom Vlada zaključi ugovor o korišćenju sredstava za sprovođenje programa stambene podrške; obezbeđena sredstva u svom budžetu jedinica lokalne samouprave dodeljuje neprofitnoj stambenoj organizaciji, odnosno sama sprovodi program stambene podrške u slučaju da nije osnovala stambenu agenciju ili na njenoj teritoriji ne postoji registrovana neprofitna stambena organizacija.

**Član** propisuje da Vlada obrazuje Stambeni savet za pripremu i nadzor nad sprovođenjem Strategije, kome ministarstvo nadležno za poslove stanovanja pruža administrativnu i tehničku podršku.

**Član** propisuje nadležnosti ministarstva nadležnog za poslove stanovanja koje podrazumevaju pripremu Strategije, Akcionog plana i izveštaja za njihovo sprovođenje, pripremu i praćenje realizacije programa i obezbeđivanje sredstva za realizaciju Programa stambene podrške i druge aktivnosti na utvrđivanju ciljeva i mera za ostvarivanje stambene politike.

**Član** propisuje nadležnosti jedinice lokalne samouprave koje podrazumevaju donošenje lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa stambene podrške, realizovanje stambenih projekata u skladu sa Programom stambene podrške i realizovanje stambenih projekata i drugih aktivnosti u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i akcionim planom, planiranje budžetskih sredstava za sprovođenje lokalne stambene strategije i stambenih projekata, obezbeđivanje sredstva za subvencionisanje zakupnine i druge oblike subvencionisanja, kao i osnivanje neprofitne stambene organizacije. Jedinica lokalne samouprave je dužna da ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja dostavi izveštaj u propisanom roku i obrascu u vezi sa stambenim potrebama, uslovima stanovanja i programima stambene podrške na svojoj teritoriji.

**Član** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja vrši nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega, kao i da inspekcijski nadzor vrši ministarstvo preko inspektora u okviru svog delokruga, autonomna pokrajina preko građevinske inspekcije i jedinica lokalne samouprave preko komunalne i građevinske inspekcije.

**Član** propisuje ovlašćenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti u vršenju inspekcijskog nadzora.

**Član** propisuje prava i dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave u vršenju poslova inspekcijskog nadzora.

**Član** propisuje dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave u vršenju inspekcijskog nadzora donošenjem rešenja sa nalogom mera.

**Član** propisuje prava i dužnosti građevinskog inspektora u vršenju poslova inspekcijskog nadzora.

**Član** propisuje dužnosti građevinskog inspektora u vršenju inspekcijskog nadzora donošenjem rešenja sa nalogom mera.

**Član** propisuje da će građevinski inspektor po izvršenom kontrolnom pregledu, ukoliko stambena zajednica ili drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona nije postupilo po nalogu iz rešenja kojim je naloženo hitno izvođenje radova na održavanju, doneti akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja u skladu sa zakonom koji uređuje opšti upravni postupak, nakon čega jedinica lokalne samouprave obezbeđuje izvođenje radova preko organizacije kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja, kao i sredstva za njihovo izvođenje u svom budžetu. Jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa utrošenih sredstava od stambene zajednice ili drugog odgovornog lica, dok stambena zajednica ili drugo odgovorno lice nadoknađuju troškove za izvršene radove i druge preduzete mere jedinici lokalne samouprave na osnovu računa o izvršenim radovima i drugim preduzetim merama.

**Član** propisuje da komunalni, odnosno građevinski inspektor dostavlja Privrednoj komori Srbije rešenja kojima je upravniku, odnosno profesionalnom upravniku naloženo ispravljanje utvrđenih nepravilnosti u propisanom roku.

**Član** propisuje da se rešenje o dozvoli izvršenja dostavlja pribijanjem na ulazna vrata objekta i oglasnu tablu nadležnog organa ukoliko nadležni inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da je odgovorno lice nepoznato.

**Član** propisuje da se protiv rešenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti može izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, opštinskom ili gradskom veću protiv rešenja komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave ili Vladi preko ministarstva nadležnog za poslove stanovanja protiv rešenja republičkog građevinskog inspektora, a u roku od 15 dana od dana dostavljanja ovih rešenja. Protiv rešenja jedinice lokalne samouprave žalba se izjavljuje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, dok se gradu Beogradu poverava rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja gradske opštine. Žalba izjavljena protiv rešenja inspektora odlaže izvršenje.

**Član** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se fizičko lice i pravno lice kao vlasnici posebnog dela prekršajno kazniti.

**Član** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se stambena zajednica i odgovorno lice u pravnom licu prekršajno kazniti.

**Član** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se privredno društvo i preduzetnik koji se bave organizovanjem profesionalnog upravljanja prekršajno kazniti.

**Član** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave prekršajno kazniti.

**Član** propisuje da će nadležni organi doneti podzakonske akte u roku od šest meseci, a Nacionalnu stambenu strategiju u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član** propisuje da danom stupanja na snagu ovog zakona stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na dva posebna dela postaje stambena zajednica i stiče svojstvo pravnog lica, koja postaje pravni sledbenik stambene zgrade u poslovima nastalim prema propisima o održavanju stambene zgrade koji su važili do donošenja ovog zakona.

**Član** propisuje da će se registri i jedinstvena evidencija uspostaviti u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona; kao i da su skupština ili savet zgrade, formirani u skladu sa prethodnim propisima, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, dužni da u roku od šest meseci od dana početka rada Registra izvrše registraciju stambene zajednice.

**Član** propisuje da lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini nastavljaju sa korišćenjem tog stana po osnovu zakupa na neodređeno vreme, da imaju pravo na sticanje svojine nad stanom kupovinom, da imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja i hitnih intervencija zgrade u kojoj se nalazi stan i da za korišćenje stana plaćaju zakupninu koja se obračunava množenjem vrednosti stana za koju se plaća porez na imovinu za tekuću godinu sa propisanim koeficijentom, kao i da ova lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini na osnovu Zakona o stanovanju nastavljaju da plaćaju zakupninu do isteka roka od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član** propisuje da zakupac na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija, koji je to pravo stekao u skladu sa zakonom, nastavlja sa korišćenjem tog stana u zakup na neodređeno vreme od dana stupanja na snagu ovog zakona do donošenja rešenja o iseljenju odnosno preseljenju, uz plaćanje mesečne zakupnine vlasniku stana, koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave na propisan način, i troškova upravljanja, tekućeg održavanja i hitnih intervencija u skladu sa ovim zakonom; takođe je propisano da će se ugovor smatrati raskinutim ukoliko zakupac ne plati tri uzastopne mesečne rate, izda stan u podzakup trećem licu, koristi ga za privrednu delatnost ili dovede do njegovog uništenja, kao i da je zakupac dužan da vlasniku stana omogući ulazak u stan najmanje dva puta godišnje. U slučaju raskida ugovora i po dobijanju zahteva vlasnika stana, nadležni organ jedinice lokalne samouprave doneće rešenje o iseljenju u propisanom roku.

**Član** propisuje da se postupak iseljenja lica iz člana 140. ovog zakona pokreće zahtevom vlasnika stana koji se podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi stan i u kome se navode podaci o licu koje koristi taj stan. Lice koje se preseljava ima pravo da u predviđenom roku podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona ukoliko nema stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije, odnosno ovo pravo ne može ostvariti ukoliko član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini stan ili porodičnu kuću, a u slučaju smrti ovog lica pravo na preseljenje imaju članovi njegovog porodičnog domaćinstva.

**Član** propisuje postupanje nadležnog organa jedinice lokalne samouprave po zahtevu za iseljenje, što podrazumeva proveru urednosti dokumentacije po prijemu zahteva i donošenje rešenje o iseljenju lica i članova njegovog domaćinstva iz stana u svojini građana, zadužbine ili fondacije u propisanom roku, protiv koga vlasnik stana i lice koje se iseljava mogu izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku, a ukoliko zakupac stana ne izjavi žalbu on ima pravo da u propisanom roku podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona sa propisanom dokumentacijom koja se dostavlja uz zahtev; nadležni organ jedinice lokalne samouprave po prijemu zahteva za preseljenje donosi rešenje kojim utvrđuje da zakupac ima pravo na preseljenje u stan u javnoj svojini.

**Član** propisuje odlaganje izvršenja i izvršenje rešenja o iseljenju do pravnosnažnog okončanja postupka kojim se utvrđuje da li su ispunjeni uslovi za preseljenje, a po obezbeđivanju stana u javnoj svojini za preseljenje nadležni organ jedinice lokalne samouprave koji vodi ovaj postupak donosi rešenje o preseljenju, koje naročito sadrži sve bitne podatke o stanu i dozvolu o izvršenju rešenja o iseljenju, i koje se sprovodi u propisanim slučajevima i rokovima.

**Član** propisuje da se na pitanja koja se odnose na postupak iseljenja i utvrđivanja prava na preseljenje, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

**Član** propisuje da stan za preseljenje po strukturi treba da odgovara stanu iz člana 90. ovog zakona i da bude odgovarajuće površine, da lice iz člana 140. ovog zakona koje se preseljava može da prihvati i manji stan od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu, kao i da je ovom licu moguće ponuditi i veći stan, s tim što u slučaju kupovine tog stana, kupoprodajnu cenu za razliku u površini između odgovarajućeg stana i stana površine veće od propisane plaća po tržišnim uslovima.

**Član**  propisuje da je jedinica lokalne samouprave dužna da odmah po pravosnažnosti rešenja o utvrđivanju prava na preseljenje zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, zadužbina i fondacija obezbedi stan za preseljenje u propisanom roku, kao i da se pravo prvenstva za obezbeđenje stana vrši rangiranjem zakupaca po godinama starosti, tako da stariji zakupac prvi ostvaruje pravo prvenstva.

**Član**  propisuje da je jedinica lokalne samouprave dužna da pre usvajanja budžeta za narednu kalendarsku godinu dostavi ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja predlog plana i program kojim će se obezbediti stanovi u javnoj svojini za preseljenje lica iz člana 140. ovog zakona koja su ovo pravo ostvarili po donetim rešenjima, a koji priprema nadležni organ jedinice lokalne samouprave u saradnji sa predstavnicima ministarstva nadležnog za poslove stanovanja i predstavnicima vlasnika stanova i lica iz člana 140. ovog zakona.

**Član**  propisuje da se sredstva za izgradnju stanova za preseljenje obezbeđuju u budžetu Republike Srbije i budžetu jedinice lokalne samouprave (na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se vrši preseljenje), da ova sredstva Republika Srbija prenosi jedinici lokalne samouprave u iznosu od 50%, a jedinica lokalne samouprave obezbeđuje ostatak sredstava, kao i lokaciju za izgradnju, ako i da je jedinica lokalne samouprave dužna da neopredeljene stanove u svom vlasništvu prioritetno usmerava za obezbeđivanje stana za preseljenje lica iz člana 140. ovog zakona koja su ostvarila pravo na preseljenje; dok se sredstva dobijena prodajom stana u javnoj svojini za preseljenje ili sredstva od otplate tog stana uplaćuju Republici Srbiji i jedinici lokalne samouprave u istom odnosu u kome su uložena za izgradnju stana.

**Član**  propisuje da lica iz člana 140. ovog zakona koriste stan u koji su preseljena po pravu zakupa na stan u javnoj svojini i da imaju pravo da kupovinom steknu pravo svojine nad tim stanom, da imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja zgrade i hitnih intervencija u skladu sa ovim zakonom, kao i da za korišćenje stana plaćaju zakupninu koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

**Član**  propisuje da zakupac stana na neodređeno vreme koji je pripadao zadužbini, a kojoj je odbijen zahtev za vraćanje imovine nad tim stanom, ima pravo da kupovinom stekne pravo svojine nad tim stanom u skladu sa članom 149. ovog zakona.

**Član**  propisuje da je jedinica lokalne samouprave u obavezi da zakupcu na neodređeno vreme isplati novčanu naknadu u vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 145. ovog zakona ukoliko mu u propisanom roku ne obezbedi stan za preseljenje. Iznos isplate ove naknade utvrđuje jedinica lokalne samouprave u roku i na način predviđen ovim zakonom, dok Vlada propisuje uslove, kriterijume i način za ostvarivanje prava na novčanu naknadu, a čijom isplatom prestaje pravo zakupa stana u svojini građana ili zadužbine.

**Član**  propisuje da lice koje koristi stan u javnoj svojini, na osnovu pravosnažne odluke donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine, kao i na osnovu propisa za rešavanje stambene potrebe po kome do dana stupanja na snagu ovog zakona nije doneta prvostepena odluka ili je odluka poništena od strane suda, nastavlja sa korišćenjem tog stana pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom i u skladu sa ugovorom o zakupu, dok lice koje po osnovu ugovora o zakupu privremeno koristi stan u javnoj svojini nastavlja sa korišćenjem tog stana do konačnog rešenja njegove stambene potrebe.

**Član**  propisuje da pravo na kupovinu stana, koji se koristi po osnovu ugovora o zakupu na određeno vreme, ima zakupac tog stana koji ga koristi na osnovu pravosnažne odluke o dodeli stana u zakup donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine. Potom se propisuje postupak kupovine stana, što podrazumeva podnošenje zahteva, način utvrđivanja kupoprodajne cene, kao i način isplate (jednokratna uplata ili u mesečnim ratama).

**Član**  propisuje sadržinu ugovora o kupoprodaji koji sa kupcem stana zaključuje vlasnik stana u javnoj svojini.

**Član**  propisuje da su neprofitne stambene organizacije, koje su osnovane u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, dužne da usklade svoj rad sa odredbama ovog zakona roku od devet meseci od stupanja na snagu ovog zakona.

**Član**  propisuje da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje sa radom Republička agencija za stanovanje, osnovana u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, te da poslove iz okvira njene nadležnosti preuzima ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

**Član**  propisuje koji propisi prestaju da važe stupanjem na snagu ovog zakona.

**Član**  propisuje se stupanje na snagu ovog zakona osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

### IV. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona su potrebna sredstva kako na republičkom, tako i u lokalnim budžetima, a u skladu sa prioritetima koje utvrdi Vlada, odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

### V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Razmatranje i donošenje ovog zakona po hitnom postupku predlaže se u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12 –prečišćen tekst), kako bi se u što kraćem roku obezbedili zakonski preduslovi za jednake mogućnosti u ostvarivanju stambenih prava koja su utvrđena u prihvaćenim međunarodnim konvencijama o ljudskim pravima, kao i da bi se što pre pristupilo unapređenju upravljanja i održavanja fonda stambenih i drugih zgrada koje ubrzano propadaju, pre svega zbog neprecizno definisanih, kao i nedostajućih odredaba zakona koje uređuje ova pitanja.

### VI. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

### 1. Koji su problemi koje zakon treba da reši

Centralni problem stambenog zakonodavstva Republike Srbije je njegova anahronost u odnosu na postojeće stanje i društveno-ekonomske odnose, jer brojne i radikalne promene koje su se desile u periodu od donošenja osnovnih propisa, Zakona o stanovanju i Zakona o održavanju stambenih zgrada, više od 20 godina nisu bile praćene neophodnim zakonskim izmenama.

Zakon o stanovanju donet je 1992. godine, kada su stanovi u stambenim zgradama najvećim delom bili u društvenoj, odnosno državnoj svojini, pa su zakonom bile propisane odredbe svojstvene društveno-ekonomskim odnosima iz tog perioda. Već krajem 1993. godine najveći broj tih stanova je bio privatizovan, što je nametnulo donošenje Zakona o održavanju stambenih zgrada 1995. godine. Ovaj zakon je regulisao odnose između vlasnika stanova u vezi sa održavanjem i korišćenjem zgrade kao celine i njenih posebnih delova, jer tek izmenama u članu 19. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa 1996. godine oni postaju zajedničari na zajedničkim delovima zgrade. To znači da nikada nisu bili jasno definisani ti zajednički delovi, što i sada stvara brojne probleme u upravljanju i održavanju stambenih zgrada.

Stoga aktuelni pravni okvir za stanovanje već dugo ne daje odgovore na brojna pitanja kojima se građani obraćaju nadležnim organima, a najčešće za pomoć u rešavanju stambenih potreba ili radi regulisanja odnosa između vlasnika stanova vezano za upravljanje i održavanje stambenih zgrada. Takođe, česti su i zahtevi vlasnika posebnih delova u zgradama u kojima se obavlja isključivo poslovna delatnost da se propišu pravila za uređivanje njihovih međusobnih odnosa vezanih za upravljanje i održavanje poslovnih zgrada, jer nijedan zakon ne uređuje ove odnose.

Iako je u Zakonu o stanovanju definisan javni interes, on je samo deklarativan, jer su sredstva za njegovo ostvarivanje, koja su se očekivala od privatizacije stanova, obezvređena hiperinflacijom već na samom početku njegove primene. Rezultat ove privatizacije je i fenomen „siromašnih vlasnika”, koji nemaju dovoljno sredstava da plaćaju troškove posedovanja imovine, a što se posebno odnosi na troškove investicionog održavanja i unapređenja stambenih zgrada.

Kao jedna od velikih negativnih posledica nepostojanja koherentne stambene politike je i stalni rast udela bespravno izgrađenih stambenih objekata u ukupnom stambenom fondu Srbije, što za posledicu ima neplaćanje imovinskih poreza i naknada za korišćenje i razvoj komunalne infrastrukture. Prethodna posledica izaziva povećanje poreskih opterećenja vlasnika legalnih stambenih objekata. Takođe, stalno se smanjuje vrednost stambenog fonda, kako zbog nedovoljnog održavanja, tako i zbog povećanja broja nelegalnih objekata čiji kvalitet je upitan, jer se u tom segmentu ne kontroliše poštovanje građevinskih standarda i kvaliteta izgradnje.

Trenutno su potpuno nejasni i prioriteti javne stambene podrške. Raspodela sredstava iz javnih budžeta sprovodi se po osnovu različitih propisa za razne grupacije stanovništva, pa je ona netransparentna i nije moguće pratiti njene ukupne efekte. Ipak, na osnovu praćenja propisa vezano za najvažniju meru stambene politike u periodu 2005-2010, na subvencionisanje stambenih kredita potrošeno je preko 100 miliona evra kao sredstva koja se vraćaju u budžet tek nakon 25-30 godina. S druge strane, iako je 2012. godine doneta Nacionalna strategija socijalnog stanovanja kao jedinstveni dokument stambene politike kojim je obuhvaćen potencijalno veliki procenat stanovništva i kojim je utvrđen jedinstveni pristup javne stambene podrške i održiv sistem finansiranja kroz obrtni fond, ovaj dokument se sprovodi u maloj meri, pre svega zbog nedostatka inicijalnih sredstava za pokretanje održivih programa stambene podrške. Stoga je u novom zakonu potrebno utvrditi siguran i transparentan izvor finansiranja za ostvarivanje javnog interesa i jasne kriterijume raspodele stambene podrške, kako bi bilo moguće pratiti i ocenjivati efekte mera stambene politike za dugoročni naredni period.

Razvoj stambenog sektora je neuravnotežen i dok broj stanova raste, stambena raspodela ne prati taj trend. Upoređivanjem podataka iz dva popisa – iz 2002. i 2011, može se zaključiti pozitivan trend u vezi sa povećanjem ukupnog broja stanova, ali ukoliko se uporede strukturne promene, ne mogu se zaključiti pozitivni trendovi. Najveća negativna promena predstavlja veliki porast broja nenastanjenih stanova za stalno stanovanje. Nenastanjenih stanova koji pripadaju starijem fondu, izgrađenom pre 1945. godine, ima više u takozvanim ostalim naseljima, dok u najnovijem fondu stanova (izgrađenih između 2002. i 2011) više nenastanjenih stanova ima u gradskim naseljima. To ukazuje na depopulaciju sela, kao i na nezauzete (neprodate) novoizgrađene stanove u poslednjoj dekadi u gradovima.

Tabela 1. Stambene jedinice u Republici Srbiji

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2011.** | **2002.** | **Promena** | |
| **Stanovi – ukupno** | **3.231.931** | **2.956.516** | **275.415** | **9,3%** |
| Stanovi za stalno stanovanje | 3.012.923 | 2.743.996 | 268.927 | 9,8% |
| Nastanjeni stanovi za stalno stanovanje | 2.423.208 | 2.409.002 | 14.206 | 0,6% |
| Nenastanjeni stanovi | 589.715 | 334.994 | 254.721 | 76% |
| Stanovi koji se koriste povremeno | 201.519 | 201.045 | 474 | 0,2% |
| Stanovi za obavljanje delatnosti | 17.489 | 11.475 | 6.014 | 52% |
| **Ostale stambene jedinice** | **13.900** | **18.729** | **-4.829** | **-25,8%** |
| Nastanjene poslovne prostorije | 5.563 | 8.709 | -3.146 | -36% |
| Prostorije nastanjene iz nužde | 7.635 | 9.212 | -1.577 | -17% |
| Kolektivne stambene jedinice | 702 | 808 | -106 | 13% |

Izvor: Republički zavod za statistiku

Kao jedan od najvećih problema stambenog sektora u Srbiji izdvaja se izrazita cenovna nedostupnost stana i stambenih usluga na tržištu. Koliki je problem domaćinstvima da samostalno reše svoje stambene potrebe na tržištu može se sagledati iz odnosa visine prosečnih godišnjih primanja u odnosu na cenu prosečnog stana na tržištu, koji je 2013. godine iznosio 1:13 ukoliko bi se stan kupovao gotovinom, odnosno 1:19 ukoliko bi se kupovao kreditnim sredstvima. Matematički pokazatelj koji upućuje na potrebu preduzimanja mera javne intervencije u stanovanju je između 1:4 do 1:5.

Period nakon privatizacije karakteriše odsustvo javne intervencije, koji se može smatrati zadržavanjem statusa kvo. Od 2005. godine javna intervencija u stanovanju pre svega je usmeravana na povećanje dostupnosti stambenih kredita, ali su ove parcijalne mere stambene politike (i ujedno jačanja bankarskog sektora) doprinele produbljivanju nepravilnosti stambenog tržišta. Dok su se snižavale kamate kredita, rasle su cene stanova (pogledati tabelu 2), pa je efekat mere vrlo brzo anuliran.

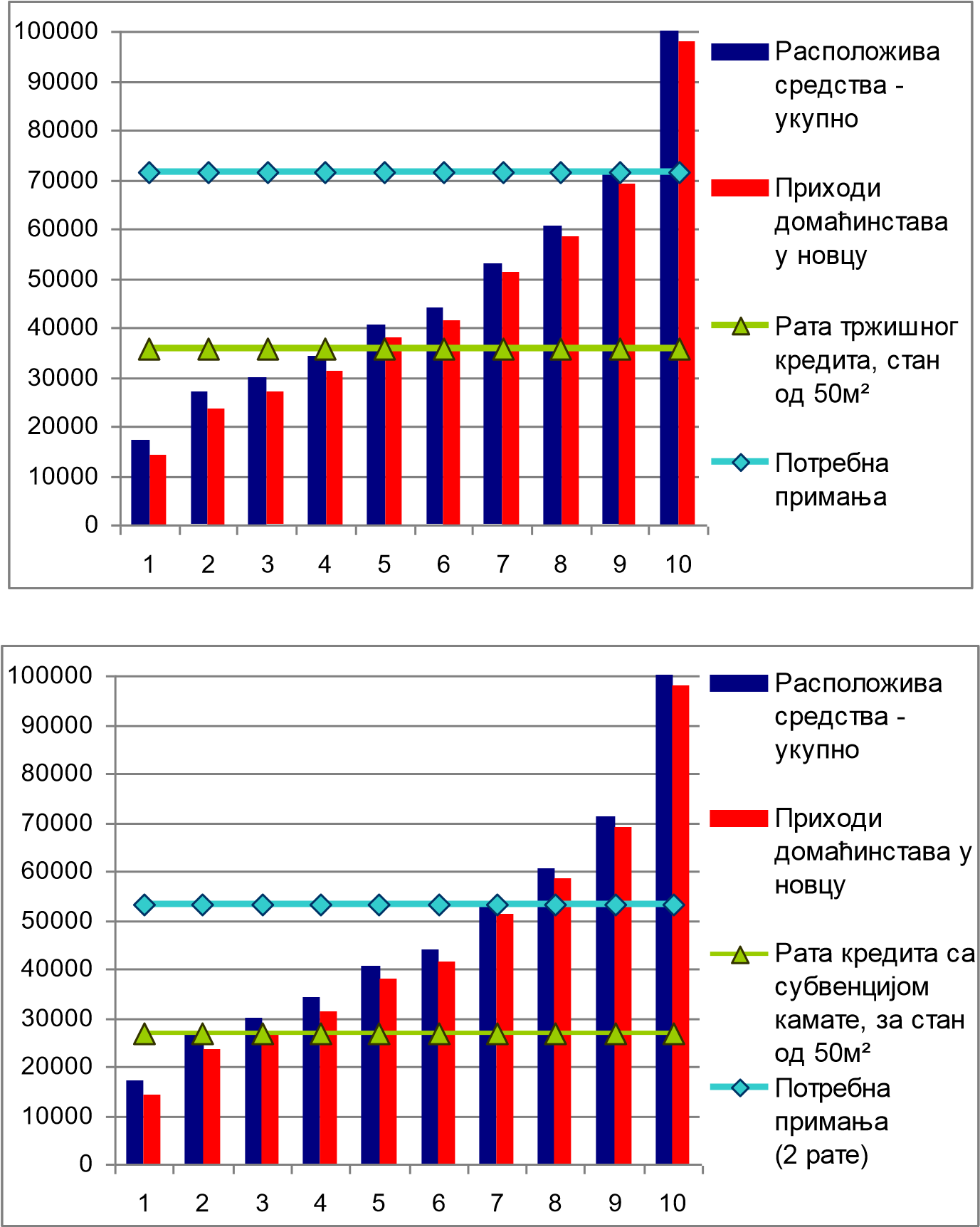
Tabela 2 Uporedni prikaz kretanja prosečnih cena stanova i kredita

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2003. | 2005. | 2007. | 2009. | 2013. |
| Prosečna kamata % | 7,67 | 6,30 | 6,05 | 5,67 | 4,56 |
| Prosečna cena stana €/m2 | 932 | 1.001 | 1.091 | 1.356 | 1.121 |
| Cena stana od 50 m2 u € | 46.600 | 50.050 | 54.550 | 67.800 | 56.050 |

Izvor: Republički zavod za statistiku i Narodna banka Srbije

Takođe, i pored subvencionisanja, stambeni krediti su i dalje nedostupni većini stanovništva, što se može sagledati iz sledećih grafika.

Grafikon 1: Odnos mesečne rate kredita za prosečni stan na tržištu bez (grafik gore) i sa subvencijom (grafik dole) učešća za kredit, prema decilima raspoloživih sredstava domaćinstava po visini u 2009. godini



Izvor: Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, MGSI

Tržište stambenog zakupa je skromno razvijeno jer je procenat stanova u privatnoj svojini u kojima stanuju vlasnici visok, a zbog nedostatka kontrole ovog sektora on je u velikoj meri neformalan. Stoga se ne raspolaže preciznim informacijama o cenama privatnog stambenog zakupa, sem da visina zakupnine raste u zavisnosti od veličine grada i udaljenosti od njegovog centra.

Grafikon 2: Odnos mesečne zakupnine za prosečni stan na tržištu stambenog zakupa u gradovima srednje veličine prema visini raspoloživih sredstava domaćinstava (razloženih po decilnoj podeli) u 2009. godini

0

10000

20000

30000

40000

50000

60000

70000

80000

90000

100000

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Расположив

а средства -

укупно

Приходи

домаћинста

ва у новцу

Месечни

закуп стана

од 50м²

Потребна

примања

Izvor: Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, MGSI

Takođe, fond javnih stanova koji se daje u zakup je neznatan, s obzirom na to da je najveći procenat stanova privatizovan početkom 90-ih, kao i da postoje snažne tendencije njihove dalje privatizacije na osnovu različitih propisa.

Jedan od većih problema je što u sektoru javnog stambenog zakupa postoje velike razlike između cena zakupa u zavisnosti od različitih zakonskih i programskih rešenja, a što je prikazano u sledećoj tabeli.

Tabela 3 Stambena zakupnina u većim gradovima u 2015. godini

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Beograd | Novi Sad | Niš | Kragujevac |
| Tržišna zakupnina, stan 60 m2 | 300 € | 300 € | 240 € | 200 € |
| Zakupnina za socijalne stanove\* | 24 | n/p | 80 | 80 |
| Regulisana zakupnina po ZoS\*\* | 56 € | 56 € | 56€ | 56€ |
| Regulisana zakupnina po Uredbi\*\*\* | 120€ | 80€ | 80€ | 80€ |
| Regulisana zakupnina po ZoI\*\*\*\* | 60 | 40 | 40 | 40 |
| *Izvor: sajt Imovina net i Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture*  *\*Socijalno stanovanje u zakup u Beogradu ne uključuje stvarne troškove, dok se u Nišu i Kragujevcu zakupnine sastoje od troškova otplate 1/3 investicionih sredstava za izgradnju stanova (bez troškova opremanja zemljišta) i troškova: upravljanja, održavanja, osiguranja i rizika naplate.*  *\*\*Zakupnina u skladu sa članom 32. Zakona o stanovanju, koja se obračunava za zakupce na neodređeno vreme stanova u javnoj svojini i u svojini građana. Zasniva se na proseku primanja i bodovnoj vrednosti kvaliteta stana i približna je za celu RS*  *\*\*\*Zakupnina koja se obračunava u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u svojini RS*  *\*\*\*\*\*Zakupnina koja se obračunava u skladu sa Zakonom o izbeglicama* | | | | |

Različiti stambeni programi i projekti za izbeglice i interno raseljena lica, kao na primer Program „Help“, programi stanovanja u zaštićenim uslovima i drugi, u kojima u početku ili u potpunosti ne postoji nikakva obaveza po pitanju plaćanja korišćenja i održavanja stanova, sa dugoročnog stanovišta ekonomski su neodrživi. Lokalna samouprava može, ukoliko ima dovoljno sredstava, da subvencioniše socijalno stanovanje u većoj meri, što je slučaj kod zakupnina za socijalne stanove u Beogradu. Postavlja se, međutim, pitanje održivosti ovog rešenja na duži period u slučaju većeg broja korisnika socijalnih stanova, ukoliko se ova subvencija linearno primeni kod svih korisnika, bez obzira na njihove različite platežne mogućnosti.

Za ekonomsku održivost u dužem periodu, kao i za povećanje efikasnosti naplate iz svakog, pa i socijalnog stambenog fonda, neophodno je obezbediti jasnu računicu o stvarnim troškovima pribavljanja i održavanja stanova u određenoj vremenskoj perspektivi, kao i nivoa subvencija koje se uključuju u cilju povećanja stambene dostupnosti za stanovništvo sa nižim primanjima. Skrivene i neprikazane subvencije neće doprineti ukupnoj održivosti, već će naprotiv nepostojanje sredstava za održavanje stambenog fonda dovesti do njegovog bržeg propadanja, što u daljoj vremenskoj perspektivi može izazvati koncentraciju siromašnih i zapuštenih gradskih oblasti, sa različitim socijalnim problemima.

Takođe, još uvek ne postoje mehanizmi privatnog stambenog finansiranja za domaćinstva sa srednjim i nižim primanjima: specijalizovane banke za stambeno finansiranje, mehanizam kojim se podstiče stambena štednja, manji krediti za unapređenje stanova sa manjom ročnošću, namenski fondovi za finansiranje stambenih projekata i slično. Na taj način se ujedno smanjuju i potencijali stambenog tržišta jer se smanjuje broj aktera koji mogu na njemu da učestvuju, te se tržište sužava i postaje nefunkcionalno.

Ozbiljan problem predstavlja i neefikasno i nedovoljno transparentno upravljanje i održavanje stambenih zgrada zasnovano na dobrovoljnosti. Opšte je poznato da veliki broj stambenih zgrada propada zbog neodržavanja ili nedovoljno profesionalnog održavanja, čime opada ukupna vrednost stambenog fonda, skupštine stambenih zgrada ne funkcionišu, a neretko su ugroženi i životi stanara zgrada i trećih lica.

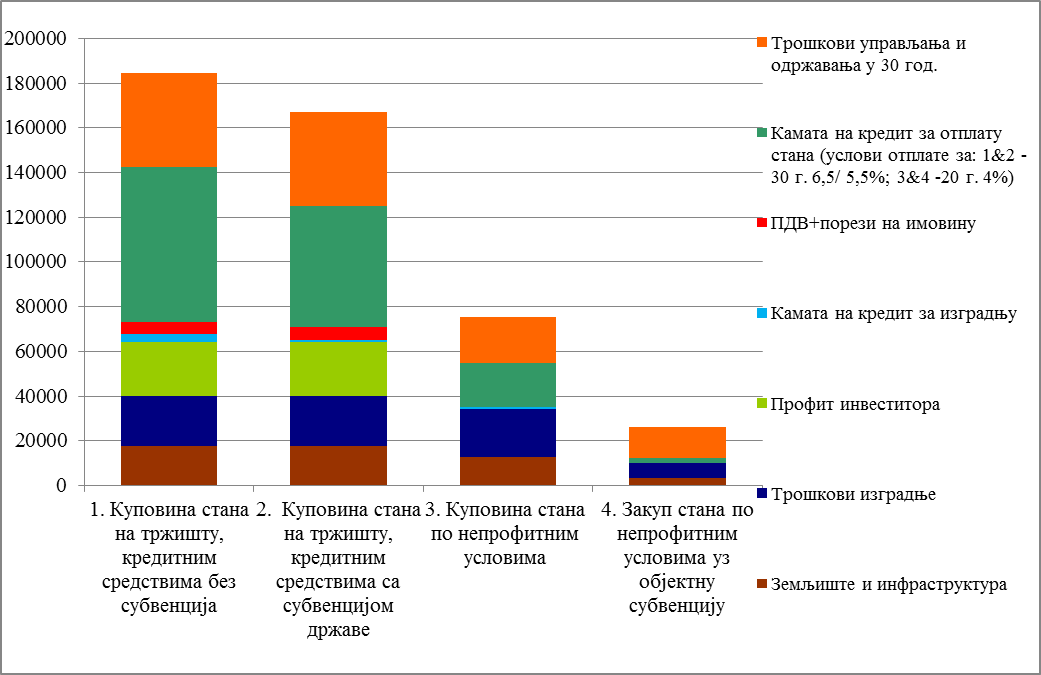
Jedan od uzroka leži i u neodgovarajućem regulisanju svojine i svojinskih odnosa u stambenim zgradama jer nisu jasno definisani zajednički delovi zgrade, pa nije jasno ni razgraničenje između posebnih i zajedničkih delova u fizičkom smislu. Nadležne institucije u oblasti održavanja stambenih zgrada nisu delotvorne, a ne postoje ni dovoljni kapaciteti u jedinicama lokalnih samouprava za delovanje u zaštiti javnog interesa u ovoj oblasti – zaštita života i zdravlja ljudi i sigurnosti okoline.

I u ovoj oblasti su potpuno nerazvijeni mehanizmi za finansiranje radova održavanja, a posebno investicionog održavanja, a nedovoljno su razvijeni i instrumenti podrške iz javnog sektora. Na nivou jedinica lokalnih samouprava često su spojene funkcije naplate sredstava za održavanje, izvođenje radova i kontrole izvođenja radova. Nisu precizno definisane ni nadležnosti inspekcija u nadzoru nad održavanjem stambenih zgrada.

Nerazvijen je i sektor neprofitnih i niskoprofitnih pružalaca stambenih usluga (javne stambene agencije i stambene zadruge), a koji upravo daje odgovore na ključni problem stambenog sektora u Srbiji – na nisku cenovnu dostupnost stana.

Sledeća grafika prikazuje kako je moguće smanjiti cenu stana i stambene usluge prema korisniku kroz pribavljanje i davanje stana po neprofitnim uslovima, poredeći cene pribavljanja stana: na tržištu, uz podršku države kroz subvenciju kamate kredita i u programu neprofitnog stanovanja koji je trebalo da se sprovede kreditom Razvojne banke Saveta Evrope 2012. godine, a sve prema cenama iz 2009. godine.

Grafikon 3: Uporedni prikaz cene stana koji se pribavlja na tržištu, uz subvenciju države ili neprofitno



Izvor: Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, MGSI

### 2. Ciljevi koji se postižu donošenjem zakona

Opšti cilj ovog zakona je sadržan u definisanom javnom interesu, kao usklađivanje aspekata ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine u razvoju stanovanja, kroz unapređenje uslova stanovanja građana i očuvanje i unapređenje vrednosti stambenog fonda, uz istovremeno unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa. Ovaj cilj će se postići kroz:

1. Razgraničenje fizičkih delova zgrade u smislu jasnog definisanja šta su posebni, samostalnih, odnosno zajednički delovi zgrade.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su smanjenje broja zahteva za primenu zakona u vezi sa ovim pitanjem, kao i povećanje broja pravnih prometa u sektoru nepokretnosti zbog povećanja pravne sigurnosti.

1. Unapređenje organizacije upravljanja zgradama, kroz: uspostavljanje stambene zajednice po zakonu, kao pravnog lica sa punim pravnim subjektivitetom i obaveze njene registracije (u jedinici lokalne samouprave) i vođenje jedinstvene evidencije u Republičkom geodetskom zavodu; obavezu postavljanja upravnika i jasno definisanje njegovih zadataka, kao i mogućnost postavljanja profesionalnih upravnika, odnosno prinudne uprave ukoliko se ne postavi upravnik; preciziranje radova održavanja, kao i javnog interesa u održavanju zgrada.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su povećanje broja konstituisanih i registrovanih stambenih zajednica, kao i povećanje aktivnosti u ovom sektoru i različitih oblika pravnog prometa u kojem se kao subjekti pojavljuju stambene zajednice.

1. Regulisanje procedure iseljenja i preseljenja, kao i saradnja i kontrola zakonitosti sprovođenja ovih postupaka od strane nadležnih organa.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su broj razmena informacija i ostvarena saradnja između nadležnih organa u sprovođenju ovih postupaka, kao i smanjenje pritužbi o povredi ljudskih prava u ovim postupcima.

1. Unapređenje regulisanja i evidentiranja tržišnih zakupnih odnosa, u smislu da se uspostavlja obaveza zakupca da zaključi ugovor o zakupu stana u pisanoj formi, kao i obaveza da obavesti upravnika stambene zajednice o tome, a primerak ugovora dostavi nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji. U cilju zaštite prava zakupaca, ovim odredbama je propisan otkazni rok ugovora o zakupu, koji ne može biti kraći od 90 dana.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su povećanje broja evidentiranih ugovora o zakupu zaključenih u skladu sa zakonom, čime se povećava pravna zaštita, kao i ostvarenje prava zakupaca i zakupodavaca u slučaju sudskih sporova.

1. Ustanovljavanje javnog interesa i raspodelu nadležnosti (obaveza, prava i odgovornosti) države i jedinica lokalne samouprave u oblasti stanovanja; uspostavljanje jedinstvenog, ekonomski održivog sistema stambenog finansiranja; uspostavljanje jedinstvenog institucionalnog sistema za realizaciju usvojenih (neprofitnih) stambenih programa.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su povećanje broja rešenih stambenih potreba, kao i povećanje raznovrsnosti oblika stambene podrške za različite korisnike, povećanje obima aktivnosti u građevinskom sektoru, kao i povećanje broja arhitektonskih konkursa i javnih nabavki u realizaciji stambenih projekata i povećanje standarda stanovanja.

1. Rešavanje problema u vezi sa korišćenjem stanova koji su dodeljeni izabranim, postavljenim i zaposlenim licima kod korisnika sredstava u državnoj svojini (sada javnoj svojini) i izjednačavanje njihovih prava sa pravima istog kruga lica koja su oni ostvarili u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-US, 10/07 i 107/07), u smislu omogućavanja kupovine dodeljenih stanova po tržišnim uslovima. S druge strane, ovaj krug lica ne treba izdvajati od ostalih građana u pogledu ostvarivanja stambenih prava i u tom cilju se predlaže prestanak važenja Uredbe o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 102/10 i 117/12), kao i odredaba Zakona o javnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 72/11) kojima se predviđa donošenje nove slične uredbe koja bi uredila rešavanje stambenih potreba zaposlenih u organima državne uprave i lokalne samouprave. Ovim se postiže izjednačavanje prava ovog kruga lica sa pravima ostalih građana u pogledu ostvarivanja stambene podrške, odnosno isključuje se mogućnost diskriminacije u pristupu stambenim pravima i sprovođenju stambene politike.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su broj sudskih postupaka u vezi sa ostvarivanjem prava po osnovu primene navedenih uredbi, kao i broj primedaba međunarodnih organizacija za ljudska prava o diskriminaciju u pogledu ostvarivanja stambenih prava.

1. Rešavanje višedecenijskog problema vraćanja u posed stana u vlasništvu građana, zadužbina i fondacija i rešavanje stambenih potreba zakupaca na neodređeno vreme u tim stanovima.

Pokazatelji i parametri za praćenje ovog cilja su broj stanova koji su vraćeni vlasnicima, broj zakupaca koji su preseljeni u druge stanove, kao i smanjenje sudskih procesa u vezi s ovim pitanjima.

1. Uvođenje inspekcijskog nadzora i efikasne kontrole svih aktera u primeni odredaba ovog zakona.

Pokazatelji i parametri za praćenje su broj izvršenih inspekcijskih naloga.

### 3. Da li su razmatrane mogućnosti za rešavanje problema bez donošenja akta

Analizom drugih mogućnosti za rešavanje problema ustanovljeno je da je, između svih alternativa, najcelishodniji i najpouzdaniji način za rešavanje napred navedenih problema - donošenje zakona koji će urediti oblast stanovanja i održavanja zgrada.

Posebno treba naglasiti da je osnovni pravni okvir za uređenje odnosa u vezi sa stanovanjem – Zakon o stanovanju i Zakon o održavanju stambenih zgrada, doneti 1992, odnosno 1995. godine, te da su ovi zakoni formulisani u skladu sa drugačijim društveno-ekonomskim odnosima i opredeljenjima i kao takvi više ne daju prave odgovore na sadašnje zahteve društvenog razvoja. U slučaju nepreduzimanja mera državne intervencije, opisani problemi koji postoje u stambenoj oblasti će se uvećavati, jer ih nije moguće rešiti isključivo delovanjem tržišnih mehanizama.

Takođe nije moguće uticati na uređivanje ove oblasti isključivo primenom mera nepravne (neregulatorne) prirode, kao što su ekonomske mere poput dodele subvencija i drugih vrsta državne pomoći ili merama društvene (socijalne) prirode, sa nižim stepenom državne intervencije, poput različitih vrsta akcija u vidu informacionih, obrazovnih i medijskih kampanja usmerenih na podizanje nivoa svesti. Potrebno je da mere ove vrste prate primenu ovog zakona u praksi, ali njihovom povremenom i nesistemskom primenom nije moguće rešiti predmetne probleme. To dokazuje i regulatorna praksa zemalja sa razvijenom tržišnom privredom i višim standardom stanovništva, u kojima se takođe pravno reguliše podrška stanovništvu za rešavanje njihovih stambenih potreba (pre svega jedinstvena pravila raspodele i korišćenja stambene podrške), kao i odnosi između vlasnika i korisnika posebnih delova u deljenim nepokretnostima (stambene zgrade, tržni centri, poslovne zgrade u svojini više lica i sl).

U okviru mera pravne (regulatorne) prirode jedino odgovarajuće rešenje je bilo donošenje zakona, budući da konkretna materija koja se uređuje ovim zakonom - forma i organizacija privrednog subjekta, upravljanje istim, njegovo finansiranje, kaznene odredbe - po svojoj prirodi ne predstavlja predmet podzakonskih akata koji se donose na osnovu zakona i radi sprovođenja zakona, nego zakonsku materiju. Upotrebom instrumenata tzv. mekog prava i autonomnog prava (samoregulacija), bez snage zakonskog autoriteta, odnosno donetih od strane zadružnih saveza takođe ne bi bilo moguće rešiti opisane probleme.

### 4. Zašto je donošenje akta najbolji način za rešavanje problema

Ukoliko bi predmetna materija bila uređena putem zakona o izmenama i dopunama postojećih zakona ili donošenjem više posebnih zakona, stanovište je da bi to bilo necelishodno i ne bi predstavljalo efikasno rešavanje problema. U tom slučaju i dalje bi postojala dva zakona, odnosno više posebnih zakona, što bi održavalo usložnjavanje i rasipanje zakonske materije, dugotrajne i skupe procedure donošenja i parcijalnu primenjenost, nesistematičnost i mogući sukob zakonskih, odnosno pravnih normi.

### 5. Na koga i kako će najverovatnije uticati rešenja o zakonu

Rešenja u zakonu će uticati na sve građane u Republici Srbiji, kao i na aktere koji deluju u stambenom sektoru: državne organe, organe jedinice lokalne samouprave, neprofitne stambene organizacije, aktere iz privrede, preduzetnike.

U odnosu na građane koji stanuju u sopstvenim stanovima, ovim zakonom se ne menjaju njihova prava u pogledu slobode raspolaganja njihovom imovinom, ali se povećavaju njihove obaveze, pre svega u smislu povećanja odgovornosti u odnosu na njeno održavanje. To se pre svega odnosi na održavanje stambenih, kao i poslovnih zgrada u kojima postoji vlasništvo više lica na posebnim delovima, kako se neispunjenjem ovih obaveza ne bi ugrozila njihova sopstvena imovina, kao i imovinska i druga prava njihovih suseda i sigurnost okoline. Takođe, unapređenje održavanja će se postići obavezom postavljanja lica zaduženog za organizovanje poslova održavanja – upravnika, ali treba imati u vidu da zakonom nije utvrđena obaveza postavljanja profesionalnog upravnika i u tom smislu vlasnici stanova sami odlučuju o tome da li će postaviti profesionalnog upravnika (2/3 većinom skupštine stambene zajednice) ili će izabrati za upravnika nekoga od vlasnika posebnog dela.

U sektoru održavanja kroz primenu ovog zakona očekuju se pozitivni efekti na životnu sredinu jer će biti obezbeđena sredstva u budžetima za podršku vlasnicima da unaprede energetske karakteristike zgrada, čime će se povećati energetska efikasnost.

U odnosu na građane koji koriste u zakup stanove u javnoj svojini, ovim zakonom se najzad izjednačava metodologija obračuna zakupnine za sve takve zakupce, jer sada postoji razlika u zakupnini stanova u javnoj svojini dodeljenih po zakonu o stanovanju, ili po nekom drugom pravnom aktu (pogledati tabelu 3), pa su ove kategorije zakupaca, iako stanuju u stanovima u javnoj svojini, u neravnopravnom položaju. Takođe, i zakupci na neodređeno vreme stanova u svojini građana i zadužbina plaćaju takozvanu „socijalnu“ a ne tržišnu zakupninu, jer se radi o stanovima u privatnoj svojini koje vlasnici ne mogu da koriste ni da ostvaruju odgovarajući prihod od svojih stanova već skoro 70 godina.

Izjednačavanjem zakupnina u javnom sektoru postižu su bolji ekonomski efekti jer će javni budžeti imati veće prihode, ali i društveni efekti jer se zakupci u stanovima u javnoj svojini najzad izjednačavaju u položaju. Pri tome se same zakupnine neće značajno povećati. Takođe su bolji i administrativni efekti jer je obračun zakupnine jednostavniji i bazira se na vrednosti stana koju poreska administracija već obračunava.

Posebno se očekuje pozitivan efekat vezano za povećanje mogućnosti za građane da reše svoje stambene potrebe kroz različite vidove stambene podrške, a što takođe zavisi od sredstava usmerenih za realizaciju prioritetnih stambenih programa i projekata. Naredni grafikon prikazuje na koji način će se povećati dostupnost cene stanova i stanovanja kroz različite programe stambene podrške, što će ujedno imati i pozitivan efekat na povećanje aktera na različitim stambenim tržištima, kao što je tržište stambenog zakupa i stambenih usluga, kao i na povećanje aktivnosti u građevinskom sektoru.

Izvor: Republički zavod za statistiku, Ankete o potrošnji stanovništva u 2014) i MGSI

Ovim zakonom ujedno će se konačno rešiti i višedecenijski problem građana i zadužbina da ne mogu u potpunosti raspolagati svojim stanovima u kojima stanuju zakupci na neodređeno vreme. Ovo će se obezbediti kroz iseljenje zakupaca na neodređeno vreme iz ovih stanova i rešavanje njihovih stambenih potreba kroz preseljenje u odgovarajuće stanove u javnoj svojini, čime će ujedno vlasnicima tih stanova vratiti pravo poseda nad tim stanovima i time ostvariti poštovanje ustavnog načela ravnopravnosti svih oblika svojine (član 86. Ustava). Primenom Zakona o prijavljivanju i evidentiranju zakupaca na neodređeno vreme u stanovima u svojini građana, zadužbina i fondacija („Službeni glasnik RS”, br. 96/15), koji je prethodio ovom zakonu, utvrđeno je da postoji potreba za obezbeđenjem 1.489 stanova za preseljenje zakupaca na neodređeno vreme, ukupne neto stambene površine 67.875 m2, što je duplo manja potreba u odnosu na stambene potrebe iskazane u anketi koja je bila sprovedena pre donošenja ovog zakona.

Zakon će uticati i na lokalnu samoupravu, ali ne u smislu da se povećavaju obaveze, već u smislu da se već postojeće obaveze bolje preciziraju. Na primer, jedinice lokalnih samouprava i sada vrše nadzor nad primenom Zakona o održavanju stambenih zgrada u smislu zaštite javnog interesa i iseljavaju iz bespravno zauzetih stanova i zajedničkih prostorija zgrade u skladu sa Zakonom o stanovanju, ali su sada odredbe vezane za te obaveze preciznije.

S obzirom na to da je ovim zakonom utvrđen javni interes i u vezi sa unapređenjem energetske efikasnosti, očekuju se i pozitivni efekti u zaštiti životne sredine i ostvarivanju globalnih ciljeva smanjivanja i prilagođavanja na efekte klimatskih promena.

Mogu se očekivati pozitivni efekti na privredne aktere jer se organizacijom profesionalnog upravljanja mogu baviti samo preduzetnici ili privredna društva. Pošto će se kroz profesionalniji pristup upravljanju povećati i aktivnosti na održavanju zgrada, kao i transparentniji rad profesionalnih upravnika, očekuje se i povećanje konkurencije u sektoru održavanja zgrada.

S obzirom na to da se lokalne stambene agencije, kao neprofitne stambene organizacije, bave upravljanjem, izgradnjom i održavanjem stanova (a ne izvođenjem samih radova), one angažuju privredne subjekte za te delatnosti kroz javne nabavke u kojima već sada najčešće učestvuju mala i srednja preduzeća iz privatnog sektora. Na ovaj način se direktno utiče na razvoj pre svega lokalnog tržišta rada.

Stambene agencije su dužne da vrše kontrolu poštovanja standarda izvođača radova, a u skladu i sa važećim propisima za socijalno stanovanje projekti izgradnje ovih stanova obavezno se sprovode kroz urbanističko-arhitektonske konkurse. Na ovaj način se unapređuju arhitektonski, građevinski i ekološki standardi, kao i ukupni standardi stanovanja, što je već potvrđena praksa mnogih evropskih zemalja koje imaju razvijen sistem socijalnog stanovanja.

Povećava se i odgovornost državnih organa, u smislu da se precizno utvrđuju obaveze u kontroli i nadzoru u sektoru stanovanja, kao i za vođenje registara i evidencija.

S obzirom na to da će biti donet podzakonski akt koji će preciznije regulisati rad neprofitnih stambenih organizacija, očekuje se da će to unaprediti kvalitet njihovih usluga.

### 6. Kakve troškove će primena zakona izazvati građanima i privredi, a naročito malim i srednjim preduzećima

Primena zakona će izazvati troškove za građane, vezano za izdvajanje sredstava za neophodne troškove održavanja stanova i stambenih zgrada kako se ne bi ugrožavao opšti interes. Obaveza upravljanja i održavanja proističe na osnovu vlasništva stana. Zakonom će biti propisani minimalni nivoi izdvajanja sredstava za upravljanje i održavanje, koji u ovom trenutku ne mogu da se izraze kao realni troškovi, već će se izraziti u odnosu na prosečna primanja kako se ne bi stvarale obaveze koje građani ne mogu da plate.

Treba naglasiti da ovaj zakon neće povećati obaveze vlasnika koji se već odgovorno ponašaju i izdvajaju sredstva za upravljanje i održavanje zgrade. Preliminarna istraživanja su pokazala da je angažovanje profesionalnog upravnika na istom nivou kao i plaćanje javnom komunalnom preduzeću, ali da je usluga neuporedivo kvalitetnija i transparentnija. Tako je, na primer, cena za poslove profesionalnog upravljanja koje pruža privatnik prosečno 300 dinara po stanu, dok cena redovnog tehničkog održavanja koje obuhvata spisak od 55 različitih usluga iznosi 5,3 dinara po m2, odnosno oko 350 dinara za prosečan stan u zgradi bez lifta i oko 550 dinara za zgrade sa liftom. Danas javno stambeno preduzeće u Beogradu, koje isključivo održava zgradu, ali samo po pozivu (ne bavi se svakodnevnim pregledom zgrade), naplaćuje svoju uslugu oko 600-800 dinara za prosečan stan (za redovno održavanje zgrada bez lifta 6,03 din/ m2 sa PDV, odnosno zgrada sa liftom 9,29 din/m2 sa PDV, dok se za održavanje higijene plaća cena od 178,40 dinara po stanu).

Zakon predviđa ujednačenje zakupnina kroz utvrđivanje jedinstvenog koeficijenta za njen obračun. Ova promena će se odnositi na sve stanove koji se izdaju u zakup na neodređeno vreme, bilo da su u javnoj svojini ili u svojini građana, zadužbina i fondacija.

Ovo povećanje će najviše iznositi oko 50% u odnosu na dosadašnju zakupninu u stanovima građana, zadužbina i fondacija i zavisiće od lokacije stana u gradu.

U stanovima u javnoj svojini izjednačiće se obračun zakupnine sa obračunom zakupnine stanova u javnoj svojini koji se daju u zakup na određeno vreme što će u proseku biti povećanje od najviše 50% u odnosu na dosadašnju zakupninu. Najveće povećanje bi bilo u Beogradu, gde bi se zakupnina duplirala prosečno u odnosu na postojeću zakupninu u skladu sa Zakonom o stanovanju, dok to povećanje ne bi bilo veliko u gradovima srednje veličine u odnosu na sadašnju zakupninu. S obzirom na to da ovi zakupci imaju veća prava od zakupaca na određeno vreme (mogu da otkupe stan po povoljnim uslovima), neophodno je da se obaveze u smislu plaćanja zakupnine bar izjednače.

Za potrebe prelaska sa takozvane ''socijalne'' zakupnine koja se obračunava na osnovu prosečnih zarada (a ne stvarnih troškova korišćenja stana) na ''ekonomsku'' zakupninu koja uključuje sve troškove u okviru koeficijenta 0,00242, u članu 139. stav 4. ostavljen je prelazni rok od dve godine, kako bi zakupodavac mogao da utvrdi da li neki od zakupaca ostvaruje pravo na stambenu podršku kroz subvencionisanje ove ''ekonomske'' zakupnine zbog niskih primanja, a u cilju zaštite takvog zakupca.

U slučaju zakupa na neodređeno vreme stana građana, zadužbina ili fondacija (u daljem tekstu privatni sektor), ovaj prelazni rok ne treba predviđati jer se radi o stanovima za koje je zakonski određena naplata ''socijalne'' zakupnine, čime se teret mere socijalne zaštite prebacuje na privatni sektor koji je već decenijama unazad onemogućen u ostvarivanju punog poseda svoje imovine i prihoda od nje. Pored toga, zakupci ovih stanova, decenijama unazad ostvaruju značajnu korist od njihove izuzetne lokacijske pogodnosti (najveći broj tih stanova je u centralnim gradskim zonama), a plaćaju i do 5-6 puta manju cenu zakupa u poređenju sa tržišnim zakupom u toj zoni (na primer, za trosoban stan u centru grada, za koji je tržišna zakupnina oko 400-500 evra, sada se plaća oko 75 evra). Pored toga, ovi stanovi su u velikoj meri već amortizovani, pa im je samim tim smanjena polazna vrednost za obračun zakupnine.

U ovom trenutku nema dovoljno podataka na osnovu kojih bi se mogli precizirati različiti administrativni troškovi vezani za sistem registracije i licenciranja, ali treba naglasiti da će se ti troškovi obračunavati prema stvarnim troškovima potrebnim za obradu zahteva za registraciju, odnosno troškovima potrebnim za sprovođenje obuka i polaganja ispita u cilju sticanja odgovarajućih licenci.

Naknade koje se odnose na registraciju stambene zajednice obuhvataju plaćanje administrativne takse (taksa za zahtev za upis u registar je 1.470 dinara za upis u registar, odnosno 720 dinara za upis promena u registar u skladu sa Zakonom o republičkim administrativnim taksama) i izrade pečata stambene zajednice (prosečna cena je trenutno oko 1.500 dinara), što predstavlja zajednički trošak svih vlasnika posebnih delova i kada se podeli na više vlasnika nije veliki trošak za građane.

Troškovi licenciranja će obuhvatiti obuku lica koje želi da stekne licencu za rad kao profesionalni upravnik. Ovi troškovi će se obračunavati isključivo na osnovu stvarnih troškova održavanja obuke. Program za polaganje ispita priprema nadležno ministarstvo, a ukoliko lice koje želi da stekne licencu već poseduje znanja potrebna za organizovanje upravljanja (poznavanje odgovarajućih propisa, nadležnosti relevantnih organa, poznavanje postupaka bitnih za zastupanje stambene zajednice pred trećim licima i sl), ne mora da pohađa obuku, već samo da položi ispit. Program polaganja ispita i uslovi za sticanje i oduzimanje licence će biti propisani podzakonskim aktom koji donosi ministar i lice koje želi da stekne licencu će samo proceniti da li mu je potrebna obuka za polaganje ispita ili nije.

Vezano za troškove upisa u registar profesionalnih upravnika pri Privrednoj komori Srbije, moguće je predvideti okvirne troškove na osnovu upoređivanja sa postojećim taksama, kao što je na primer plaćanje republičke administrativne takse za: upis u registar inovativnih delatnosti pri PKS, koja za pravna lica iznosi 4.000 dinara, a za fizička 500 dinara; upis u registar preduzeća za reviziju, koja iznosi 3.670 dinara .

S obzirom na to da će administrativne poslove rada Stambenog saveta obavljati zaposleni u ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, ovi troškovi će se pokrivati iz sredstava za redovan rad nadležnog organa. Dodatna sredstva, koja se mogu odnositi samo na potrebe izrade stručnih analiza i angažovanje stručnjaka izvan organa uprave planiraće se u budžetu ministarstva za poslove stanovanja u skladu sa programom rada Stambenog saveta.

### 7. Da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti

Očekuje se da pozitivne posledice donošenja ovog zakona opravdavaju troškove koje će on stvoriti.

Pre svega, ovaj zakon ispravlja nepravdu učinjenu pre 70 godina, kada su u stanove u privatnoj svojini odlukama opštinskih organa useljena druga lica. Ovim zakonom se predviđaju rešenja za vraćanje stanova bivšim vlasnicima i njihovim naslednicima, kao i omogućavanje rešavanja stambenih potreba zakupaca u tim stanovima, kako su to imali ostali građani. Osim što će se rešiti višedecenijski problem, u velikoj meri će se rasteretiti sudovi, jer se u vezi s ovim stanovima vode brojni sudski procesi (procenjuje se oko 10.000), uz velike troškove.

Prethodno je navedeno da se troškovi u sektoru upravljanja i održavanja zgrada neće povećavati, ali da će se poboljšati kvalitet usluge, što u potpunosti opravdava zakonsko rešenje. U tom smislu važno je naglasiti da redovno nadgledanje stanja zgrade i pravovremeno predlaganje mera održavanja, što je uloga upravnika, smanjuje troškove koji se pojavljuju kroz hitne intervencije i skupe radove naknadnih popravki, pa se sredstva za upravljanje vrlo brzo pokažu kao ušteda, a ne kao trošak.

S obzirom na to da se ovim zakonom predviđaju mehanizmi kontrole kvaliteta usluga u oblasti održavanja zgrada, koja po važećim propisima za ovu oblast uopšte ne postoji, a zbog čega već dugo vremena drastično propada fond zgrada, smatramo da administrativni troškovi, koji će se obračunavati na način kako je navedeno u odgovoru na prethodno pitanje, u potpunosti opravdavaju cilj i da su oni ravnomerno raspoređeni na sve subjekte regulacije i ostale ključne aktere.

Programi neprofitnog stanovanja treba značajno da smanje troškove pribavljanja stana i plaćanja stambenih usluga, kako je i prikazano u grafikonu 1, a ujedno će se povećati kvalitet, kontrola i transparentnost sistema, što takođe u potpunosti opravdava zakonsko rešenje.

Vezano za realizaciju mera stambene podrške, treba naglasiti da ovu vrstu usluge po cenama ispod tržišnih pružaoci stambenih usluga iz privatnog sektora ne mogu i nisu spremni da pruže kategoriji stanovništva sa nižim i srednjim primanjima. Stoga neprofitne stambene organizacije ispunjavaju javni interes u cilju zadovoljenja stambenih potreba kao osnovnih ljudskih potreba i ljudskih prava za kategorije lica izvan stambenog tržišta i predstavljaju pružaoce usluga od opšteg interesa.

U tom smislu zakon je usklađen sa propisima Evropske unije koji regulišu pravila za pružanje usluga od opšteg ekonomskog interesa, a pre svega sa Odlukom Komisije od 20. decembra 2011. o primeni člana 106. stav 2. Ugovora o funkcionisanju Evropske unije vezano za državnu pomoć u obliku naknade za pružanje javnih usluga koja se dodeljuje određenim preduzećima kojima je povereno obavljanje usluge od opšteg ekonomskog interesa (2012/21/EU). Ova odluka, u skladu sa presudom u predmetu Altmark, utvrđuje pravila za pružaoce usluga od opšteg ekonomskog interesa, a u članu 2. – Područje primene, tački 1.(c) obuhvaćeno je i socijalno stanovanje (u ovom zakonu stambena podrška).

U tom smislu treba podvući da su odredbe zakona usklađene sa sva četiri Altmark pravila: 1) organizacija socijalnog stanovanja mora imati obaveze od javnog interesa; 2) parametri za kompenzaciju moraju biti utvrđeni unapred i na objektivan i transparentan način; 3) kompenzacija ne sme prelaziti neophodne troškove nastale pri pružanju obaveze od opšteg interesa i 4) troškovi se ocenjuju na osnovu „dobro vođenog preduzeća”.

U skladu s tim, Predlogom zakona su propisani uslovi da: je neprofitnim stambenim organizacijama zakonom povereno obavljanje usluge od opšteg interesa; 2) parametri za izračunavanje naknada utvrđeni su kroz definisanje elemenata troškovne zakupnine; 3) pružaoci usluga su organizacije koje neprofitno posluju i 4) usluge, radovi i dobra nabavljaju se kroz nadmetanje. Deo uslova rada neprofitnih stambenih organizacija je već propisan i podzakonskim aktima na osnovu važećeg Zakona o socijalnom stanovanju, a što će biti ugrađeno i u podzakonske akte navedene u Predlogu zakona. Pored toga, ministar nadležan za poslove stanovanja će propisati posebne uslove obavljanja delatnosti neprofitnih stambenih organizacija (član 73. stav 6), kojima će se jasno utvrditi kriterijumi neprofitnosti i osiguranja kvaliteta usluga.

Stoga je neophodno uspostaviti Komoru neprofitnih stambenih organizacija kao strukovno udruženje, kojem se poveravaju javna ovlašćenja da vrši kontrolu ispunjenja zakonom propisanih uslova i načina poslovanja neprofitnih stambenih organizacija, što je složen posao i čije obavljanje u potpunosti opravdava administrativne troškove za uvođenje ovog instituta.

### 8. Da li se zakonom podržavaju stvaranje novih privrednih subjekata i tržišna konkurencija

Donošenjem ovog zakona će se proširiti mogućnosti za zapošljavanje, pre svega u sektoru upravljanja stambenim zgradama, jer će ono biti obavezno i profesionalno organizovano. Manjim zgradama će moći da upravljaju preduzetnici, čime će se otvoriti prostor za tržišnu konkurenciju u sektoru održavanja zgrada.

### 9. Da li su sve zainteresovane strane imale priliku da se izjasne o zakonu

U pripremi Nacrta zakona u toku celog postupka aktivno su učestvovali predstavnici u svojstvu članova Radne grupe za izradu Nacrta zakona.

Veliki doprinos članovi Radne grupe dali su i u organizovanju i održavanju javnih rasprava o Nacrtu zakona. Neposredna iskustva članova Radne grupe pomogla su u definisanju i uobličavanju pravnih normi Nacrta zakona ( tzv. konsultacije). Prema tome, sve zainteresovane strane imale su priliku da se izjasne o predlozima zakonskih rešenja, čime je Nacrt zakona usklađen sa odredbama Poslovnika Vlade i Jedinstvenih metodoloških pravila za izradu propisa, kao i međunarodnim preporukama i standardima.

Odbor za privredu i finansije Vlade je na svojoj 96. sednici održanoj 12. novembra 2015. godine, na osnovu člana 41. stav 3. Poslovnika Vlade

(„Službeni glasnik RS“, br. 61/06 - prečišćeni tekst, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 i 76/14) na predlog Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture odredio Program javne rasprave o Nacrtu zakona o stanovanju i održavanju zgrada. U skladu sa određenim programom javne rasprave, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je u postupku pripreme Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, i to u periodu od 18. novembra do 7. decembra 2015. godine, sprovelo javnu raspravu sa predstavnicima Ministarstva finansija, Ministarstva pravde, Ministarstva za rad, zapošljavanje, boračka i socijalna pitanja, Ministarstva odbrane, Ministarstva unutrašnjih poslova, Republičkog geodetskog zavoda, Državnog pravobranilaštva, Grada Beograda, Stalne konferencije gradova i opština, profesorima sa Fakulteta Union, docentima na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu, profesorom Univerziteta Privredna akademija, predstavnicima Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije, kao i članovima Radne grupe za izradu Nacrta zakona o stanovanju i održavanju zgrada, i drugim zainteresovanim stranama, radi pribavljanja komentara i sugestija svih relevantnih institucija i pravnih stručnjaka kako bi se došlo do najadekvatnijih rešenja. Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je prilikom organizovanja javne rasprave imalo u vidu da oblast koju reguliše Zakon o stanovanju i održavanju zgrada zanima širu javnost i da je zakon od velikog značaja za privredne subjekte, te je u toku javne rasprave obuhvatio veliki broj zainteresovanih lica. Nacrt zakona o stanovanju i održavanju zgrada, zajedno sa prezentacijom koja sadrži pregled ključnih novina, objavljen je na sajtu Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrikture stanovanje@mgsi.gov.rs 19. novembra 2015. godine i tom prilikom su pozvana sva zainteresovana lica da dostave primedbe, predloge i sugestije, čime je data mogućnost svim zainteresovanim licima da iznesu stavove na predloženi tekst Nacrta.

Prezentacije i rasprave o predloženom Nacrtu zakona vodile su se na okruglim stolovima, koje je organizovalo Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, u gradovima Republike Srbije, i to po sledećem rasporedu:

Beograd - 18. novembar 2015. godine;

Novi Sad - 20. novembar 2015. godine;

Vršac - 25. novembar 2015. godine;

Subotica - 27. novembar 2015. godine;

Čačak - 30. novembar 2015. godine;

Niš - 4. decembar 2015. godine;

Valjevo - 7. decembar 2015. godine.

Javna rasprava i prezentacija Nacrta zakona, kojom se zaokružio krug javnih rasprava, održan je u prostorijama Privredne komore Srbije 9. decembra 2015. godine.

U toku javne rasprave svim učesnicima su u vidu prezentacije predstavljena nova rešenja u Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada, nakon čega su sprovedene diskusije o predloženim izmenama i rešenjima. Veliki broj učesnika javne rasprave dostavio je svoje primedbe, predloge i sugestije. Sve opravdane sugestije, primedbe i predlozi ugrađeni su u tekst Nacrta zakona. S druge strane, određenim sugestijama, primedbama i predlozima nije bilo mesto u Nacrtu zakona ili uopšte ne predstavljaju zakonsku materiju i nisu predmet ovog ili drugih zakona, ili su suviše generalne prirode, neodređene i uopštene, ili mogu biti rešeni na drugi način ili su već rešeni zakonom, odnosno na neki drugi način, a određene sugestije, primedbe i predlozi nisu bili opravdani i osnovani.

Primedbe iznete na javnoj raspravi, a koje su najznačajnije uticale na promenu nacrta zakona:

1. Profesionalnog upravnika predvideti kao mogućnost, a ne kao obavezu za zgrade sa preko 30 posebnih delova;
2. Obavezna izrada popisa posebnih, samostalnih i zajedničkih delova za svaku zgradu;
3. Smanjiti većinu za donošenje odluke o ozbiljnijim pitanjima u stambenoj zgradi (raspolaganje, investiciono održavanje i sl);
4. Povećanje obaveza zakupaca stanova građana, što je bio zahtev vlasnika;
5. Korekcije koje se tiču poboljšanja odredaba vezanih za raseljavanje i iseljenje, kako u smislu zaštite prava lica koja se iseljavaju, tako i u smislu povećanja njihovih obaveza kada ostvare pravo na odgovarajući smeštaj za preseljenje.

### 10. Koje će se mere tokom primene zakona preduzeti da bi se postiglo ono što se zakonom predviđa

Zakon predviđa mere koje se tiču razvoja finansijskih instrumenata, jačanja institucija i organizacionog okvira, kao i inspekcijski nadzor i kaznene odredbe.

Poslove koji se odnose na vođenje jedinstvene evidencije stambenih zajednica, odnosno evidentiranja i ažuriranja informacija, podataka i njihovih promena vodi Republički geodetski zavod koji raspolaže odgovarajućim kapacitetima.

Pored toga, u cilju sprovođenja zakona Privredna komora će organizovati obuke i ispite za profesionalne upravnike u cilju njihovog licenciranja za obavljanje ovih poslova.

Ministarstvo će takođe učestvovati u unapređenju kapaciteta za upravnike zgrada, kroz objavljivanje uputstava i obrazaca kojima se može unaprediti rad stambenih zajednica.

Zakon predviđa mere koje se tiču razvoja finansijskih instrumenata, jačanja institucija i organizacionog okvira, kao i inspekcijski nadzor i kaznene odredbe. Nadzor na primenom zakona, međutim, vršiće postojeće inspekcijske službe – građevinska i komunalna inspekcija i u tom smislu ne postoji potreba za povećanjem ovih kapaciteta

Pored toga jedince lokalnih samouprava već imaju nadležnosti u vezi sa nadzorom nad primenom Zakona o održavanju stambenih zgrada, kao i iseljenjima iz bespravno zauzetih prostorija, pa postojeći kadrovi mogu obavljati poslove predviđene ovim zakonom. S obzirom da se detaljnije propisuju obaveze JLS koje su i do sada postojale, moguće je očekivati reorganizaciju unutar postojećih službi u cilju ostvarivanja obaveza JLS u skladu sa zakonom.

Povećanje obaveza svih aktera je opravdano, jer će se njihovim većim angažovanjem postići bolji efekti u sektoru održavanja zgrada, u smislu očuvanja i povećanja vrednosti građevinskog fonda, koji je sada u velikoj meri ugrožen zbog neodržavanja i neispunjavanja zakonskih obaveza u smislu nadzora nad primenom zakona.

Međuinstitucionalna saradnja između organa i organizacija nadležnih za sprovođenje novih zakonskih rešenja, kao što je razmena podataka između jedinica lokalnih samouprava i Registratora u vezi sa uspostavljanjem i održavanjem jedinstvene evidencije stambenih zajednica, obavljaće se elektronskim putem, što je najefikasniji način razmene podataka i informacija. Pored toga, predviđeno je da nadležni organ može i po službenoj dužnosti pribaviti raspoložive informacije iz drugih javnih registara, čime se može ubrzati postupak registracije, kao i uspostavljanja i ažuriranja jedinstvene evidencije stambenih zajednica.

### Regulatorne mere:

U sprovođenju ovog zakona, ministar i organi jedinice lokalne samouprave ovlašćeni su da donose propise i druge akte, i to:

Vlada:

* donosi Nacionalnu stambenu strategiju (član 112);
* donosi Program stambene podrške (član 118);
* obrazuje Stambeni savet za pripremu i nadzor nad sprovođenjem Nacionalne stambene strategije (član 119).

Ministar nadležan za poslove stanovanja:

* bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka koji su predmet registracije i evidencije (član 20. stav 6);
* bliže propisuje sadržinu Registra stambenih zajednica i dokumentaciju potrebnu za registraciju i evidenciju podataka, kao i način podnošenja podataka i dokumenata (član 20. stav 7) ;
* bliže uređuje način razmene podataka, dokumenata i podnesaka između jedinica lokalnih samouprava i Republičkog geodetskog zavoda (član 21. stav 6) ;
* propisuje kriterijume za utvrđivanje minimalnog iznosa koji određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova finansiranje radova za koja se sredstva obezbeđuju u budžetu jedinice lokalne samouprave (član 62. stav 10);
* bliže propisuje minimalne uslove koje treba da zadovolji objekat za odgovarajući smeštaj (član 79. stav 5);
* bliže uređuje sadržinu i način vođenja evidencije o iseljenjima i preseljenjima lica iz člana 78. zakona (član 87);
* propisuje jedinstvenu metodologiju za obračun neprofitne zakupnine (član 94, stav 13);
* bliže uređuje merila za utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške u skladu sa kriterijumima za utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške (član 106. stav 3);
* bliže propisuje uslove i dokumentaciju za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije, kao i način vođenja i sadržinu Registra neprofitnih stambenih organizacija (član 110. stav 2);
* bliže propisuje uslove i normative za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške (član 114. stav 3).

Autonomna pokrajina preko građevinske inspekcije vrši inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega (član 122. stav 2).

Jedinica lokalne samouprave:

* vodi Registar stambenih zajednica i organizuje rad Registra prema svojoj teritorijalnoj nadležnosti i u skladu sa svojim ovlašćenjima (član 16);
* može odlukom da propiše obavezu održavanja i zabranu promene spoljnog izgleda zgrade, uz propisivanje različitih stepena obaveznosti održavanja, u zavisnosti od urbanističke zone ili bloka u kom se zgrada nalazi (član 61. stav 4);
* može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade i odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove sufinansiranja (član 61. stav 6);
* obezbeđuje sredstva u svom budžetu za finansiranje radova održavanja zgrade u cilju ostvarivanja javnog interesa (član 61. stav 7);
* donosi akt o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju zgrada, akt o visini iznosa naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i akt o minimalnoj visini iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade (član 61. stav 8);
* može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja (član 62);
* može da propiše kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji (član 76);
* Skupština jedinice lokalne samouprave donosi odluku o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja (član 82. st. 1. i 2);
* Skupština jedinice lokalne samouprave na osnovu liste reda prvenstva donosi odluku o dodeli stambene podrške, na osnovu koje zaključuje ugovor o dodeli odgovarajuće stambene podrške (član 108. stav 1);
* donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan za njeno sprovođenje radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja i sprovođenja ciljeva i mera utvrđenih Nacionalnom stambenom strategijom i Akcionim planom (član 115. stav 1);
* realizuje stambene projekte u skladu sa programom stambene podrške i drugim programima koje donosi Vlada u cilju ostvarivanja stambene politike, odnosno Strategije i Akcionog plana (član 121. stav 1);
* realizuje stambene projekte i druge mere i aktivnosti u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i akcionim planom (član 121. stav 1);
* planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije i stambenih projekata (član 121. stav 1);
* planira, priprema i uređuje zemljište za realizaciju stambenih projekata kroz koje se realizuje stambena podrška (član 121. stav 1);
* osniva neprofitnu stambenu organizaciju radi sprovođenja lokalne stambene strategije (član 121. stav 1);
* donosi akt o načinu raspolaganja stanovima u javnoj svojini koji se dodeljuju kao vid stambene podrške u skladu sa ovim;
* pomaže realizaciju ESCO projekata u stambenom sektoru;
* dostavlja godišnji izveštaj o rezultatima sprovođenja Nacionalne stambene strategije, lokalne stambene strategije i akcionog plana za njeno sprovođenje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja (član 115. stav 3);
* sredstva za finansiranje stambene podrške koja se obezbeđuju iz njenog budžeta dodeljuje neprofitnoj stambenoj organizaciji, odnosno tim sredstvima sama sprovodi program stambene podrške u slučaju da nije osnovala stambenu agenciju (član 118. stav 4);
* vrši inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega preko komunalne i građevinske inspekcije (član 122. stav 2).

Pored toga, nadležni organi Republike Srbije i jedinice lokalne samouprave obavljaju sledeće poslove u vezi sa sprovođenjem zakona:

Stambeni savet:

* predlaže osnovne pravce stambene politike i daje smernice za izradu Nacionalne stambene strategije i Akcionog plana (član 119. stav 1);
* predlaže prioritetne mere, programe i projekte za realizaciju Nacionalne stambene strategije (član 119. stav 1);
* obezbeđuje učešće relevantnih aktera i omogućava međusektorsku saradnju u pripremi i sprovođenju Nacionalne stambene strategije (član 119. stav 1).

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja:

* ustanovljava i vodi Registar neprofitnih stambenih organizacija i po službenoj dužnosti, na osnovu rešenja o izdavanju odnosno oduzimanju licence za rad, vrši upis odnosno brisanje neprofitne stambene organizacije u Registru neprofitnih stambenih organizacija (član 110. stav 9);
* izveštava Vladu na svake tri godine Izveštajem o sprovođenju Nacionalne stambene strategije (član 113);
* priprema Program stambene podrške u skladu sa Strategijom i Akcionim planom i dostavlja ga Vladi na usvajanje (član 114. stav 1) ;
* pruža administrativnu i tehničku podršku Stambenom savetu (član 119. stav 3);
* priprema Nacionalnu stambenu strategiju i Akcioni plan za njeno sprovođenje na osnovu smernica Stambenog saveta;
* priprema i prati realizaciju Programa stambene podrške;
* predlaže sredstva za realizaciju Programa stambene podrške i drugih programa kojima se ostvaruju ciljevi i mere stambene politike, odnosno Strategije i Akcionog plana;
* vrši ocenu ispunjenosti uslova iz objavljenog javnog poziva za učešće u Programu stambene podrške;
* priprema izveštaje o sprovođenju Strategije i Akcionog plana;
* prati, analizira i vrši nadzora nad realizacijom programa i projekata i korišćenjem sredstava za finansiranje stambene podrške (član 120. stav 1);
* vrši nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega (član 122. stav 2).

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave:

* određuje lice koje će voditi Registar (član 16);
* Registrator proverava da li su ispunjeni formalni uslovi za registraciju stambene zajednice, kao i da li su dostavljena propisana dokumenta (član 30. stav 1);
* Registrator donosi rešenje o registraciji ili zaključka o odbacivanju prijave stambene zajednice (član 30. stav 3);
* Registrator ukida svoju odluku o registraciji i briše podatak kada utvrdi da je podatak registrovan, a da u momentu registracije nisu bili ispunjeni uslovi za registraciju (član 34. stav 1);
* nadležni inspektor može pokrenuti postupak uvođenja prinudne uprave imenovanjem profesionalnog upravnika u skladu sa zakonom (član 57. stav 3);
* vodi postupak iz postavljanja prinudnog upravnika i rešenjem imenuje profesionalnog upravnika sa liste koja se vodi u Registru (član 57. stav 4);
* najmanje jednom nedeljno obezbeđuje građanima savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti njihovih zgrada (član 61. stav 9);
* donosi rešenje o iseljenju (član 84. stav 1);
* odlučuje o subvencionisanju zakupnine zakupcu stana za neprofitno stanovanje u javnom sektoru (član 94);
* nadležni organ jedinice lokalne samouprave svojom odlukom bliže utvrđuje uslove i postupak odobravanja stambenog dodatka (član 95. stav 5);
* zaključuje ugovor o dodeli odgovarajuće stambene podrške na osnovu odluke o dodeli stambene podrške (član 108. stav 2);
* vrši nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega u skladu sa svojom nadležnošću (član 122. stav 2) ;
* obaveštava zakupca na neodređeno vreme u stanu građana i zadužbina da je ugovor raskinut ukoliko je prethodno utvrdio tačnost navoda iz zahteva vlasnika stana, uz istovremeno donošenje rešenja o iseljenju (član 140 stav 8);
* donosi rešenje o iseljenju zakupca stana na neodređeno vreme i članova njegovog domaćinstva iz stana u svojini građana, zadužbine ili fondacije (član 142. stav 1);
* donosi rešenje kojim utvrđuje da zakupac stana na neodređeno vreme i članovi njegovog domaćinstva imaju pravo na preseljenje u stan u javnoj svojini (član 142. stav 7);
* donosi rešenje o preseljenju zakupca stana na neodređeno vreme i članova njegovog domaćinstva u stan u javnoj svojini (član 143. stav 2) ;
* priprema predlog plana i programa za preseljenje zakupaca na neodređeno vreme (član 147. stav 2);
* dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja predlog plana i program kojim će se obezbediti stanovi u javnoj svojini za preseljenje zakupaca na neodređeno vreme (član 147. stav 1).

Stambena komisija Vlade Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, odnosno drugi nadležni organ za upravljanje imovinom Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, ukoliko nije obrazovana stambena komisija, donosi odluku o davanju na korišćenje stana za službene potrebe (član 71. stav 4).

Stambena komisija koju formira jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se stambena podrška dodeljuje sprovodi postupak dodele stambene podrške (član 104).

Neprofitna stambena organizacija pribavlja, upravlja i daje u zakup stanove namenjene za stambenu podršku, upravlja i organizuje izgradnju stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem kupovine po neprofitnim uslovima, kao i sprovođenje programa stambene podrške (član 109. stav 1).

Stambena agencija, pored poslova koje obavlja kao neprofitna stambena organizacija:

* prikuplja podatke potrebne za izradu lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa za njihovu realizaciju i priprema predloge ovih dokumenata (član 109. stav 4. tačka 1);
* prati realizaciju akcionog plana lokalne stambene strategije i najmanje jednom godišnje podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, izveštaj o sprovođenju akcionog plana i programa stambene podrške (član 109. stav 4. tačka 2);
* vrši nadzor u vezi sa korišćenjem i održavanjem stanova koji se izdaju pod neprofitni zakup, kao i ispunjavanjem obaveza iz ugovora o kupoprodaji stanova po neprofitnim uslovima (član 109. stav 4. tačka 3);
* predlaže nove programe finansiranja stanovanja po neprofitnim uslovima kroz javno-privatno partnerstvo (član 109. stav 4. tačka 4);
* može sprovoditi postupak dodele stambene podrške ukoliko joj to poveri jedinica lokalne samouprave svojom odlukom (član 109. stav 5);
* dostavlja nadležnom organu opštinske, odnosno gradske uprave godišnji izveštaj o svom radu, koji obavezno sadrži podatke o realizaciji programa stambene podrške, kao i preduzetim merama za sprovođenje stambene podrške iz svoje nadležnosti (član 111).

Upravnik ili lice ovlašćeno odlukom stambene zajednice dužno je da podnese prijavu za upis stambene zajednice, upis ili promenu upravnika, odnosno registraciju promene drugih podataka koji se upisuju u Registar stambenih zajednica, u roku od 15 dana od dana održavanja skupštine, odnosno nastanka promene (član 50).

Republički geodetski zavod vodi jedinstvenu, centralnu, javnu elektronsku bazu podataka i dokumenata u kojoj su objedinjeni podaci i dokumenti o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije (član 21. stav 1).

Privredna komora Srbije:

* ustanovljava i vodi registar profesionalnih upravnika koji je dostupan na njenoj internet strani (član 54. stav 1);
* organizuje polaganje ispita za profesionalnog upravnika i utvrđuje profesionalna prava i dužnosti i etičke norme ponašanja članova u obavljanju poslova profesionalnog upravljanja; utvrđuje ispunjenost uslova za izdavanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona; organizuje sudove časti za utvrđivanje povreda profesionalnih standarda i normativa (profesionalne odgovornosti), kao i za izricanje mera za te povrede; obavlja i druge poslove u skladu sa ovim zakonom (član 54. stav 2).