

# ZAKON

## O STANOVANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### Predmet uređivanja

#### Član 1.

Ovim zakonom uređuju se korišćenje i održavanje zgrade i zajedničkih delova zgrade, upravljanje zgradom, korišćenje i održavanje posebnih delova zgrade, postupak iseljenja i preseljenja, stambena podrška, održivi razvoj stanovanja, registri i evidencije, nadzor nad primenom odredaba ovog zakona i druga pitanja od značaja za stambene odnose.

Odredbе ovog zakona ne odnose se na raspolaganje, korišćenje, upravljanje i održavanje stambenih zgrada, stanova, garaža i poslovnih prostora koji se koriste za potrebe ministarstva nadležnog za poslove odbrane i Vojske Srbije, kao i objekata za privremeni smeštaj profesionalnih pripadnika Vojske Srbije i zaposlenih u ministarstvu nadležnom za poslove odbrane.

#### Javni interes

#### Član 2.

Održivi razvoj stanovanja u smislu ovog zakona je usklađivanje aspekata ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine u oblasti unapređenja uslova stanovanja građana i očuvanja i unapređenja vrednosti stambenog fonda, uz istovremeno unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa.

Održivi razvoj iz stava 1. ovog člana predstavlja javni interes.

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, odnosno u cilju obezbeđivanja sigurnosti zgrade i njene okoline takođe su u javnom interesu.

U cilju ostvarivanja javnog interesa Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave obezbeđuju sredstva u svojim budžetima za ispunjenje utvrđenih obaveza.

#### Značenje izraza

#### Član 3.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) zgrada jeste objekat sa krovom i spoljnim zidovima, izgrađena kao samostalna upotrebna celina koja pruža zaštitu od vremenskih i spoljnih uticaja, a namenjena je za stanovanje, obavljanje neke delatnosti ili za smeštaj i čuvanje životinja, robe, motornih vozila, opreme za različite proizvodne i uslužne delatnosti i dr. Zgradama se smatraju i objekti koji imaju krov, ali nemaju (sve) zidove (npr. nadstrešnica), kao i objekti koji su pretežno ili potpuno smešteni ispod površine zemlje (skloništa, podzemne garaže i sl);

2) stambena zgrada jeste zgrada koja je namenjena i koristi se za stanovanje i sastoji se od najmanje tri stana;

3) zgrada za porodično stanovanje jeste zgrada koja se koristi za stanovanje i sastoji se najviše od dva stana;

4) stambeno-poslovna zgrada jeste zgrada koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora;

5) poslovna zgrada jeste zgrada koja je namenjena i koristi se za obavljanje delatnosti, bez obzira da li se sastoji od jednog ili više poslovnih prostora;

6) zgrada koja se koristi za javnu namenu jeste zgrada u kojoj se obavlja neka od delatnosti državne uprave, zgrade u kojima delatnost obavljaju javna preduzeća i ustanove čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinice lokalne samouprave;

7) posebni deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks;

8) stan jeste deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za stanovanje i po pravilu ima zaseban ulaz;

9) poslovni prostor jeste deo zgrade koji čini funkcionalnu celinu, sastoji se od jedne ili više prostorija namenjenih za obavljanje delatnosti i ima zaseban ulaz;

10) pomoćni prostor jeste prostor koji se nalazi izvan stana ili poslovnog prostora, a koristi se u funkciji tih posebnih delova zgrade (podrum ili tavan, šupa, toalet, parking mesto i slično);

11) garaža jeste zatvoreni prostor u zgradi ili van nje, koji čini posebnu funkcionalnu celinu, a sastoji se od jednog ili više garažnih mesta ili prostorija namenjenih za parkiranje vozila. Kada se garaža kao posebna funkcionalna celina zgrade, sastoji od više garažnih mesta, sadrži i zajedničke delove koji služe pristupu svakom garažnom mestu;

12) garažno mesto jeste poseban deo zgrade koji čini prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila;

13) garažni boks jeste poseban deo zgrade koji čini prostorija namenjena za parkiranje vozila;

14) parking mesto jeste odgovarajući prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila izvan zgrade;

15) zajednički delovi zgrade jesu delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini, kao što su: zajednički prostori (stepeništa, ulazni prostori i vetrobrani, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade), zajednički građevinski elementi (temelji, noseći zidovi i stubovi, međuspratne i druge konstrukcije, konstruktivni deo zida ili zidna ispuna, izolacija i završna obrada zida prema spoljašnjem prostoru ili prema zajedničkom delu zgrade, strehe, fasade, krov, dimnjaci, kanali za provetravanje, svetlarnici, konstrukcija i prostori za lift i druge posebne konstrukcije), kao i zajedničke instalacije, oprema i uređaji (unutrašnje električne, vodovodne i kanalizacione, gasovodne i toplovodne instalacije, lift, gromobrani, aparati za gašenje, otkrivanje i javljanje požara, bezbednosna rasveta, telefonske instalacije i svi komunalni priključci koji su namenjeni zajedničkom korišćenju), ako ne predstavljaju samostalni deo zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu, u smislu ovog zakona;

16) samostalni deo zgrade jeste deo u zgradi, koji služi zgradi, njenim posebnim ili zajedničkim delovima tako što ga treća lica koriste za pružanje usluga vlasnicima posebnih delova, čini samostalnu funkcionalnu celinu i upisan je u registar nepokretnosti kao samostalni deo zgrade, kao što je: sklonište, prostorije za postrojenja i instalacije davaoca usluga, deo mreže koji ne pripada posebnom ili drugom samostalnom delu zgrade. Stvari koje su pridodate zgradi i fizički spojene sa njom, ali ne služe korišćenju njenih posebnih, zajedničkih ili samostalnih delova, kao što su antene, bilbordi, panoi, ne smatraju se delom zgrade;

17) održavanje zgrade su sve aktivnosti koje se sprovode u cilju redovnog, svakodnevnog korišćenja i funkcionisanja zgrade i koje su neophodne za održavanje prvobitnog standarda i kvaliteta zgrade i njenih instalacija;

18) tekuće održavanje jeste izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom objekta ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svi radovi kojima se obezbeđuje održavanje objekta na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, a radovi na tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora jesu krećenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi;

19) investiciono održavanje jeste izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova zavisno od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja objekta u toku eksploatacije;

20) radovi na unapređenju svojstava zgrade ili dela zgrade jesu radovi koji se izvode dogradnjom ili ugradnjom novih delova i sklopova, odnosno uređaja i instalacija, i kojima se poboljšavaju energetska svojstva zgrade;

21) registar nepokretnosti jeste katastar nepokretnosti, odnosno drugi odgovarajući registar nepokretnosti na području na kome katastar nepokretnosti nije uspostavljen, u koji se upisuje pravo svojine, druga stvarna prava na nepokretnostima, činjenice, prava, tereti i drugi podaci u skladu sa zakonom;

22) zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela;

23) nastanjeni objekat je svaki objekat ili deo objekta, bez obzira na njegov kvalitet i pravni status, u kome žive ljudi;

24) naselje je skup nastanjenih objekata bez obzira na njihov kvalitet i pravni status, objedinjenih u prostornu i funkcionalnu celinu;

25) iseljenje je trajno ili privremeno izmeštanje lica odnosno lica i stvari iz nastanjenog objekta;

26) preseljenje je trajno ili privremeno iseljenje pojedinaca, porodica i zajednice iz nastanjenog objekta i/ili sa zemljišta na kojem se nastanjeni objekat nalazi i njihovo preseljenje na drugu lokaciju;

27) plan preseljenja je skup mera i aktivnosti kojim se sprovode postupci preseljenja (iseljenje i preseljenje);

28) odgovarajući smeštaj je objekat za stambeno zbrinjavanje koje je alternativa postojećem stanovanju lica pogođenog iseljenjem ili preseljenjem, a čije fizičke i pravne karakteristike su jednake odgovarajućem stanovanju;

29) godišnji program je godišnji program rada davaoca sredstava stambene podrške, a koji se sastoji od više programa neprofitnog stanovanja i odgovarajućih stambenih projekata;

30) davaoci sredstava stambene podrške su Republika Srbija, jedinice lokalne samouprave, kao i pravna i fizička lica koja dodeljuju i odobravaju sredstva za stambenu podršku, predlažu i donose programe neprofitnog stanovanja i utvrđuju načine njihovog finansiranja;

31) zainteresovana strana je ministarstvo, organ uprave u sastavu ministarstva posebna organizacije i jedinica lokalne samouprave koja ima interes u rešavanju stambenih potreba lica iz delokruga svoje nadležnosti, a koja takođe ostvaruju pravo na podršku države u rešavanju stambenog pitanja;

32) koncept programa neprofitnog stanovanja je inicijalni predlog programa koji sadrži osnovne informacije potrebne za donošenje načelne odluke o njegovoj opravdanosti i sprovodljivosti;

33) korisnik stambene podrške je fizičko lice i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koje je primalac stambene podrške;

34) objektna subvencija u smislu ovog zakona je subvencija data za smanjenje troškova stanovanja, a koja se odnosi na troškove pribavljanja, održavanja i/ili unapređenja fizičkih elemenata stana kao objekta u rešavanju stambene potrebe korisnika;

35) beskućnik je lice koje živi na ulici bez zaklona, odnosno u prostoru koje nije stan, odnosno drugi oblik stambenog smeštaja u skladu sa ovim zakonom;

36) program neprofitnog stanovanja je skup mera i aktivnosti kojim se realizuju stambeni projekti i pruža stambena podrška korisnicima po neprofitnim uslovima, a koji mogu da obuhvate različite modalitete stambene podrške i da budu usmereni ka različitim ciljnim grupama korisnika u skladu sa ovim zakonom;

37) pružalac usluge stambene podrške je lokalna stambena agencija i/ili druga neprofitna stambena organizacija, koja koristi sredstva stambene podrške za realizaciju programa neprofitnog stanovanja i odgovarajućih stambenih projekata, a kojima se ostvaruju ciljevi nacionalne stambene strategije, stambene strategije lokalne samouprave;

38) sredstva za stambenu podršku su sredstva za finansiranje neprofitnih stambenih programa i projekata, kojima se pribavlja, odnosno unapređuje stan po neprofitnim uslovima do nivoa odgovarajućeg standarda, kao i sredstva za subvencionisanje troškova stanovanja;

39) stambena podrška je svaki oblik davanja ili obezbeđivanja olakšica 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;

40) stambeni dodatak (subjektna subvencija) je subvencija koja je odobrena za pokrivanje dela utvrđene zakupnine korisniku koji ne može da plati minimalnu neprofitnu zakupninu sopstvenim raspoloživim primanjima;

41) stambeni projekat je skup aktivnosti kojima se sprovodi odgovarajući program neprofitnog stanovanja, a koje se odnose na pribavljanje stana i unapređenje uslova stanovanja, kroz izgradnju, rekonstrukciju, dogradnju, sanaciju, adaptaciju, unapređenje i slično, po neprofitnim uslovima;

42) troškovi stanovanja su svi troškovi pribavljanja stana (pribavljanje i opremanje zemljišta za izgradnju, projektovanje, nadzor i izgradnja) i korišćenja (eksploatacije) stana (korišćenje, upravljanje i održavanje stana);

43) neprofitna (troškovna) zakupnina je zakupnina po neprofitnim uslovima a koja sadrži: troškove održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškove osiguranja, troškove vođenja poslova upravljanja, troškove finansiranja sredstava uloženi u stan i pripadajuće zajedničke delove, amortizaciju kao i vrednost zemljišta na kome je izgrađen stambeni objekat;

44) troškovi za korišćenje stana su troškovi isporučenih komunalnih usluga i obračunavaju se odvojeno za korišćenje stambene jedinice, odnosno zajedničkih delova stambene zgrade;

45) troškovi za korišćenje garažnog mesta ili garažnog boksa su troškovi isporučenih komunalnih usluga i obračunavaju se odvojeno za korišćenje garažnog mesta ili garažnog boksa i za korišćenje zajedničkih delova garaže;

46) članom porodičnog domaćinstva smatraju se supružnik i vanbračni partner, njihova deca, rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, ako nisu zasnovali drugo porodično domaćinstvo, njihovi roditelji i lica koja su oni dužni po zakonu da izdržavaju.

## **1. Posebni, samostalni i zajednički delovi zgrade**

### **Posebni deo zgrade**

#### **Član 4.**

Poseban deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks.

Za delove zgrade koji nisu određeni kao posebni ili samostalni delovi u skladu sa ovim zakonom, smatra se da je reč o zajedničkim delovima zgrade.

### **Svojina na posebnom delu zgrade**

#### **Član 5.**

Na posebnom delu zgrade može postojati isključiva svojina jednog lica, susvojina ili zajednička svojina u skladu sa zakonom.

Sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiče se i pravo svojine na zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i pravo susvojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

### **Pretvaranje posebnog dela zgrade u zajednički deo**

#### **Član 6.**

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.

Potpisi ugovornih strana ugovora iz stava 1. ovog člana overavaju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

## **Promena namene posebnog dela zgrade**

### **Član 7.**

Poseban deo zgrade može da promeni namenu u skladu sa propisima kojima se uređuje planiranje i izgradnja.

O promeni namene odlučuje se na zahtev vlasnika posebnog dela u postupku propisanim ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

## **Zajednički delovi zgrade**

### **Član 8.**

Zajednički delovi zgrade su delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade.

Zajednički delovi zgrade smatraju se jednom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno.

## **Raspolaganje zajedničkim delovima zgrade**

### **Član 9.**

Vlasnici posebnih delova mogu preneti pravo svojine na delu zajedničkih delova radi formiranja novog posebnog ili samostalnog dela zgrade (promena namene, nadziđivanje, adaptacija i slično) - raspolaganje zajedničkim delovima zgrade.

O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice.

Prenos prava iz stava 1. ovog člana se vrši na osnovu ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo na delu zajedničkih delova.

Potpisi ugovornih strana ugovora iz stava 3. ovog člana overavaju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

Ugovorom iz stava 3. ovog člana se određuje rok za izvođenje radova na formiranju posebnog ili samostalnog dela zgrade koji ne može biti duži od pet godina od dana zaključenja ugovora, međusobna prava i obaveze za vreme formiranja posebnog dela zgrade i sticanje prava svojine na posebnom delu zgrade nakon izvršenja odgovarajućih radova.

Ako poseban ili samostalni deo zgrade nije formiran u roku iz stava 5. ovog člana, ugovor o ustupanju se smatra raskinutim istekom roka, a sticalac je dužan da deo zajedničkih delova koji mu je bio ustupljen vrati u stanje pre ustupanja u roku od šest meseci od dana raskida ugovora, ako ugovorom nije određeno drugačije.

Na zajedničkim delovima zgrade ne mogu se zasnivati hipoteka i drugi stvarnopravni tereti.

## **Svojina na delovima koji istovremeno pripadaju različitim posebnim, odnosno zajedničkim delovima zgrade**

### **Član 10.**

Ako je deo zgrade zbog svog položaja, istovremeno poseban i zajednički deo zgrade, kao što su: noseći zid zgrade koji je istovremeno i zid posebnog dela, noseći stub koji prolazi kroz posebni deo, krov iznad posebnog dela, fasada zgrade, takav

deo smatra se zajedničkim delom zgrade, dok vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo upotrebe tog dela, bez prava da mu menja fizička svojstva, kao što su: oblik, struktura, uključujući i boju, osim ako je reč o površinama koje čine deo unutrašnjosti tog posebnog dela ili kada se izvode radovi na unapređenju svojstava tog posebnog dela ili zgrade kao celine, pod uslovom da se time ne ugrožavaju funkcije tog dela kao zajedničkog dela.

Na delu 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.

### **Samostalni delovi zgrade**

#### **Član 11.**

Delovi mreža u zgradi do merila, ako merilo postoji, ukoliko nije drugačije određeno, u svojini su subjekta koji pruža usluge tom mrežom, a od merila, čine deo posebnog, odnosno zajedničkih delova ili samostalnog dela zgrade.

Delovi elektroenergetske mreže u zgradi do merila, uključujući merilo, opremu i instalacije smeštene u merno-razvodni orman, odnosno razvodni orman, u svojini su operatora distributivnog sistema, a od merila čine deo posebnog, odnosno zajedničkih delova ili samostalnog dela zgrade.

Ako na mreži ne postoji merilo, delovi mreže u zgradi u svojini su subjekta koji pruža usluge tom mrežom od mesta priključenja posebnog dela, odnosno zajedničkih delova ili samostalnog dela zgrade, a ako mesto priključenja nije moguće precizno odrediti, deo mreže inkorporisan u posebni deo zgrade smatra se sastavnim delom tog posebnog dela, odnosno zajedničkim delom zgrade ako je inkorporisan i služi u zajedničkim delovima zgrade.

### **Pripajanje samostalnog dela zgrade zajedničkim delovima ili posebnom delu zgrade**

#### **Član 12.**

Samostalni deo zgrade može se pripojiti zajedničkim delovima zgrade, na osnovu ugovora između vlasnika samostalnog dela zgrade i stambene zajednice.

Odluku o prihvatanju pripajanja iz stava 1. ovog člana i naknadi koja se plaća za to pripajanje donosi skupština stambene zajednice.

Samostalni deo zgrade može biti pripojen i posebnom delu zgrade u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, na osnovu ugovora o pripajanju koji zaključuju vlasnik posebnog dela kome se pripaja samostalni deo i vlasnik samostalnog dela.

Ugovori iz st. 1. i 3. ovog člana zaključuju se u pisanoj formi, a potpisi ugovornih strana overavaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

## **2. Prava i obaveze vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade**

### **Prava vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade**

#### **Član 13.**

Vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik samostalnog dela zgrade, osim prava propisanim zakonom kojim se uređuje pravo svojine, ima pravo i da:

1) isključivo vrši svojinska ovlašćenja na svom posebnom, odnosno samostalnom delu zgrade, osim kada je drukčije predviđeno zakonom;

2) izvrši opravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade koji su neophodni radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom odnosno samostalnom delu koji mu pripada, ako to blagovremeno ne učini lice koje je dužno da izvrši opravku;

3) svoj poseban odnosno samostalni deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, bez zadiranja u posebne delove zgrade drugih etažnih vlasnika, zajedničke delove zgrade, odnosno samostalne delove zgrade, osim po dobijenom ovlašćenju za takve radnje;

4) upotrebljava zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom u meri u kojoj to odgovara njegovim potrebama i potrebama članova njegovog domaćinstva, odnosno obavljanja delatnosti;

5) pokrene postupak pred nadležnim osnovnim sudom za utvrđivanje ništavosti odluke skupštine stambene zgrade koja je doneta suprotno ovom zakonu i podzakonskim aktima, u roku od 15 dana od saznanja za odluku, a najkasnije u roku od tri meseca od dana donošenja odluke. Postupak za utvrđivanje ništavosti odluke vodi se prema odredbama zakona kojim se uređuje parnični postupak.

## **Pravo prečeg prenosa**

### **Član 14.**

Vlasnik posebnog dela ima pravo da mu se prvom ponudi prenos prava svojine na zajedničkom delu zgrade radi pretvaranja u posebni deo zgrade adaptacijom, odnosno nadziđivanjem (pravo prečeg prenosa).

Ponuda iz stava 1. ovog člana, koja se dostavlja istovremeno svim imaocima prava prečeg prenosa, mora da sadrži podatke o određenom zajedničkom delu koji je predmet prenosa, ceni, ako se prenos vrši uz naknadu i ostalim uslovima prenosa.

Vlasnik posebnog dela ostvaruje pravo prečeg prenosa ako u roku od 15 dana od dana prijema ponude o prenosu pisano obavesti skupštinu stambene zajednice da će se koristiti svojim pravom prečeg prenosa.

Ponuda iz stava 1. ovog člana i obaveštenje o prihvatanju ponude iz stava 3. ovog člana mora se učiniti preporučenim pismom.

Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova, prednost ima vlasnik čiji je posebni deo u građevinskom smislu susedni onom zajedničkom delu koji se prenosi.

Ako ima više vlasnika susednih posebnih delova, prednost ima vlasnik koji preneti zajednički deo namerava da koristi za stanovanje porodice.

Ako ima više takvih vlasnika posebnih delova koji bi zajednički deo pretvarili u stan za stanovanje porodice prednost ima vlasnik posebnog dela koji ima više članova domaćinstva.

Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova čije nepokretnosti nisu susedne zajedničkim delom koji se ustupa, stambena zajednica će doneti odluku o licu kome će se preneti pravo vodeći računa pre svega o porodičnim stambenim prilikama ponudioca.

Ako se imalac prava prečeg prenosa, kome je učinjena ponuda, u roku od 15 dana od dana prijema ponude, ne izjasni na način iz stava 4. ovog člana da prihvata ponudu, prenosilac prava može ustupiti ponuđeni zajednički deo drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima.



Ako stambena zajednica prenese određeni zajednički deo zgrade, a nije ga prethodno ponudila imaocu prava prečeg prenosa ili je zajednički deo prenela pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava prečeg prenosa može tužbom da zahteva da se ugovor o prenosu zajedničkog dela oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima.

### **Obaveze vlasnika posebnih i samostalnih delova**

#### **Član 15.**

Vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik samostalnog dela zgrade, dužan je da:

- 1) upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;
- 2) svoj poseban deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, onemogućava ili remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;
- 3) održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog dela zgrade, u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;
- 4) učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način određen ovim zakonom;
- 5) trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom od strane vlasnika samostalnih delova ili lica koja rade po njihovom nalogu, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog dela zgrade;
- 6) dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za opravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze.

Pravo da zahteva ispunjenje obaveza od vlasnika posebnog dela ima svaki vlasnik posebnog dela, vlasnik samostalnog dela i stambena zajednica, u skladu sa svojim pravom koje proizlazi iz obaveze vlasnika posebnog dela.

## **II. UPRAVLJANJE ZGRADAMA**

### **1. Organizacija upravljanja**

#### **Nadležnost za vršenje poslova upravljanja**

#### **Član 16.**

Poslove upravljanja zgradom vrši:

- 1) vlasnik, za zgrade bilo koje namene u kojima je jedno lice isključivi vlasnik svih delova zgrade;
- 2) vlasnici posebnih delova, za zgrade za porodično stanovanje;
- 3) stambena zajednica preko svojih organa ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja, u stambenoj zgradi koja ima zajedničke delove zgrade i najmanje dva posebna dela čiji su vlasnici različita lica;
- 4) vlasnici posebnih delova preko svojih organa, u zgradama koje nemaju ni jedan poseban deo namenjen za stanovanje.

U slučaju iz stava 1. tačka 4) ovog člana, obavezni organi upravljanja su skupština vlasnika posebnih delova i upravnik zgrade. Nadležnost, prava i obaveze

ovih organa određuju se shodnom primenom odredbi ovog zakona koje se odnose na skupštinu i upravnika stambene zajednice.

U stambeno-poslovnim zgradama poslove upravljanja zgradom vrše svi vlasnici posebnih delova zgrade. Vlasnici stanova i vlasnici poslovnih prostora formiraju stambenu zajednicu u skladu s ovim zakonom.

### **Pojam i pravni status stambene zajednice**

#### **Član 17.**

Stambena zajednica je organizacija koju čine vlasnici posebnih delova stambene zgrade i ima status pravnog lica, koji stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici na dva različita posebna dela.

U javnopravnim odnosima i postupcima u kojima je propisano da se vlasnik zgrade pojavljuje kao stranka, svojstvo stranke u tim postupcima ima stambena zajednica.

Stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova, a ako zgrada ima više celina sa zasebnim ulazima, stambenu zajednicu čine vlasnici posebnih delova svake od tih celina (stambena zajednica ulaza).

Vlasnici posebnih delova mogu se sporazumeti ugovorom koji se zaključuje u pisanoj formi, da stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova, bez obzira na postojanje više celina sa zasebnim ulazima. Ugovor proizvodi pravno dejstvo kada ga potpišu vlasnici posebnih delova kojima pripada više od 2/3 površine posebnih delova zgrade u svakoj od ovih celina.

U situaciji kada su formirane zasebne stambene zajednice po ulazima, za radove na nadziđivanju zgrade kao celine, kao i za odlučivanje o načinu korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade potrebna je saglasnost većine od ukupnog broja stambenih zajednica po ulazima.

U slučaju iz stava 4. ovog člana, saglasnost za nadziđivanje u ime stambene zajednice ulaza potpisuje upravnik stambene zajednice ulaza, a ugovor sa investitorom potpisuje lice koga na to ovlaste upravnici stambenih zajednica ulaza koji su dali saglasnost.

Stambena zajednica se upisuje u registar stambenih zajednica.

Poslovno ime stambene zajednice pod kojim se ona pojavljuje u pravnom prometu obavezno sadrži označenje „stambena zajednica” i adresu zgrade za koju je formirana. Poslovno ime može se registrovati i na jeziku nacionalne manjine tako što će se pored poslovnog imena na srpskom jeziku upisati i poslovno ime na jeziku nacionalne manjine.

Stambena zajednica ima matični broj, PIB i tekući račun.

U registar stambenih zajednica upisuju se podaci o zgradi, upravniku, kao i drugi podaci predviđeni zakonom i aktom o registru.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje vođenje registra stambenih zajednica i evidenciju o stambenim zajednicama (u daljem tekstu: akt o registru).

### **Formiranje skupštine stambene zajednice**

#### **Član 18.**

Stambena zajednica u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica mora održati prvu skupštinu na kojoj se bira upravnik, a saziva je lice koje je do

donošenja ovog zakona vršilo dužnost predsednika skupštine zgrade, odnosno saveta zgrade, a ukoliko takvo lice ne postoji, bilo koji vlasnik posebnog dela zgrade.

Za zgradu sa manje od pet posebnih delova ne mora se formirati skupština stambene zajednice ako vlasnici posebnih delova zaključe ugovor o upravljanju i njime urede vršenje poslova iz nadležnosti stambene zajednice i vršenje poslova upravnika.

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.

Prijava za upis stambene zajednice obavezno sadrži ime i prezime podnosioca prijave kao i druge podatke koji su propisani članom 21. ovog zakona.

Odredbe st. 1. do 3. ovog člana shodno se primenjuju na stambenu zajednicu ulaza i skupštinu stambene zajednice ulaza.

### **Registar stambenih zajednica**

#### **Član 19.**

Jedinica lokalne samouprave vodi Registar stambenih zajednica (u daljem tekstu: Registar) i organizuje rad Registra prema svojoj teritorijalnoj nadležnosti i u skladu sa svojim ovlašćenjima.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave određuje lice koje će voditi Registar (u daljem tekstu: Registrator).

### **Granice ovlašćenja Registratora**

#### **Član 20.**

Registrator jeste lice koje je ovlašćeno da vodi Registar i koji je dužno da obezbedi zakonito, ažurno i tačno vođenje Registra.

U postupku registracije Registrator isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis podataka i dokumenata u Registar na osnovu činjenica iz prijave i priloženih dokumenata, bez ispitivanja tačnosti činjenica iz prijave, verodostojnosti priloženih dokumenata i pravilnosti i zakonitosti postupaka u kome su dokumenti doneti.

Registrator, u skladu sa stavom 2. ovog člana, proverava ispunjenost sledećih uslova:

- 1) nadležnost za postupanje po prijavi;
- 2) da li je podnosilac prijave lice koje, u skladu sa ovim zakonom, može biti podnosilac takve prijave;
- 3) da li prijava sadrži sve propisane podatke i dokumenta;
- 4) da li su podaci navedeni u prijavi u skladu sa registrovanim podacima i dokumentima i
- 5) da li je uz prijavu dostavljen dokaz o uplati propisane administrativne takse i naknade za usluge jedinstvene evidencije stambenih zajednica.

## **Sadržina Registra**

### **Član 21.**

Registar jeste elektronska javna baza podataka i dokumenata u kojoj su sadržani podaci i dokumenta o stambenim zajednicama propisani ovim zakonom i aktom o registru.

Registar sadrži sledeće podatke:

- 1) poslovno ime i adresu stambene zajednice;
- 2) podatak o broju posebnih delova zgrade (broj stanova, garaža van zgrade na katastarskoj parceli na kojoj je zgrada izgrađena, garažnih mesta, garažnih boksova, parking mesta i poslovnih prostora);
- 3) identifikacione podatke o upravniku, i to ime i prezime, adresu i JMBG;
- 4) identifikacioni podaci o profesionalnom upravniku, i to za fizičko lice: ime i prezime, adresu i JMBG, a za pravno lice: poslovno ime, adresu sedišta, matični broj i PIB.
- 5) matični broj stambene zajednice;
- 6) PIB stambene zajednice;
- 7) broj tekućeg računa stambene zajednice;
- 8) druge podatke u skladu sa zakonom i aktom o registru;
- 9) podatke o zaključenom ugovoru o osiguranju iz člana 30. ovog zakona.

Registar naročito sadrži sledeća dokumenta:

- 1) dokaz o upisu posebnog dela zgrade u registar nepokretnosti;
- 2) dokaz o upisu samostalnog dela zgrade u registar nepokretnosti;
- 3) ugovor o upravljanju za zgrade sa manje od pet posebnih delova;
- 4) dokaz o upisu u registar profesionalnih upravnika;
- 5) dokumentaciju na osnovu koje je izvršena registracija;
- 6) ugovor o poveravanju poslova upravljanja;
- 7) ugovor o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade;
- 8) druga dokumenta u skladu sa zakonom i aktom o registru.

U Registar se vrši upis, promena i brisanje podatka i dokumenata koji su predmet registracije, u skladu sa zakonom i aktom o Registru.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje bližu sadržinu, postupak i način vođenja Registra.

Prava na pristup informacijama od javnog značaja sadržanim u Registru ostvaruju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pristup informacijama od javnog značaja.

## **Jedinstvena evidencija stambenih zajednica**

### **Član 22.**

Agencija za privredne registre (u daljem tekstu: Agencija), vodi jedinstvenu, centralnu, javnu, elektronsku bazu podataka i dokumenata u kojoj su objedinjeni podaci i dokumenta o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike

Srbije (u daljem tekstu: Jedinствена evidencija), preko registratora Jedinствene evidencije.

Razmena dokumenata i podnesaka između jedinica lokalnih samouprava i Agencije obavlja se elektronskim putem.

Registrator Jedinствene evidencije jeste lice koje vodi Jedinствenu evidenciju, koji je odgovoran za formiranje jedinствene evidencije podataka i dokumenata iz Registara iz člana **Error! Reference source not found.** ovog zakona i koji se stara o javnoj dostupnosti podataka i dokumenata iz Jedinствene evidencije.

Na uslove i postupak imenovanja Registratora Jedinствene evidencije, na njegova ovlašćenja i obaveze, kao i na finansiranje poslova uspostavljanja, vođenja i održavanja i objavljivanja podataka i dokumenata Jedinствene evidencije, shodno se primenjuju odredbe zakona kojim se uređuje rad Agencije.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka iz stava 2. ovog člana.

Prava na pristup informacijama od javnog značaja sadržanim u jedinствenoj evidenciji ostvaruju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pristup informacijama od javnog značaja.

### **Organi stambene zajednice**

#### **Član 23.**

Organi stambene zajednice su skupština i upravnik.

Skupština stambene zajednice može da formira odbore, komisije i druga tela, a odlukom skupštine određuje se njihov sastav, zadaci i način rada.

U slučaju poveravanja upravljanja profesionalnom upravniku na osnovu odluke stambene zajednice, skupština može izabrati jedno ili više lica koja će posredovati u poslovima između stambene zajednice i profesionalnog upravnika.

### **Skupština stambene zajednice**

#### **Član 24.**

Skupštinu stambene zajednice čine vlasnici posebnih delova.

Kada je vlasnik posebnog dela pravno lice, u radu skupštine učestvuje njegov zakonski zastupnik ili lice koje on ovlasti.

Umesto vlasnika posebnog dela, osim za odluke propisane članom 26. stav 6. ovog zakona, na sednici skupštine može da učestvuje u radu i glasa i član domaćinstva koji je poslovno sposoban ili lice koje je zakupac posebnog dela, osim ako je vlasnik posebnog dela obavestio skupštinu ili upravnika da ne dozvoljava da umesto njega učestvuje neko drugi.

Vlasnik posebnog dela dužan je da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu sa trećim licem, dostavi upravniku podatke o zakupcu i obaveštenje da li će zakupac umesto vlasnika posebnog dela učestvovati u upravljanju i troškovima održavanja i upravljanja zgradom.

Skupštinom predsedava lice koje je izabrano za upravnika i koji je obavezan da prisustvuje svakoj sednici skupštine.

Sednicu skupštine održava se najmanje dva puta godišnje, a zakazuje je upravnik.

Inicijativu za zakazivanje sednice skupštine može podneti i svaki vlasnik posebnog dela. Ako upravnik ne zakaže sednicu skupštine na zahtev vlasnika posebnog dela u roku od deset dana, vlasnik posebnog dela je može sam zakazati, o čemu obavezno obaveštava upravnika.

### **Nadležnost skupštine stambene zajednice**

#### **Član 25.**

Skupština stambene zajednice odlučuje o:

- 1) biranju i razrešavanju upravnika;
- 2) donošenju odluka o poveravanju upravljanja zgradom, odnosno izboru profesionalnog upravnika;
- 3) uzimanju kredita;
- 4) određivanju visine mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti stambene zajednice, i to na ime troškova održavanja, troškova za rad organa stambene zajednice i drugih troškova;
- 5) donošenju programa održavanja i staranju o održavanju zajedničkih delova zgrade;
- 6) donošenju odluke o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o poveravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 7) preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade;
- 8) održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- 9) fizičko-tehničkom obezbeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 10) korišćenju zajedničkih delova zgrade izdavanjem njihovih delova trećim licima ili vlasnicima posebnih delova;
- 11) načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 12) unapređenju zajedničkih delova zgrade;
- 13) osiguranju iz člana 30. ovog zakona;
- 14) postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari;
- 15) usvajanju izveštaja o radu upravnika, odnosno profesionalnog upravnika, koji posebno sadrži prikaz realizovanih aktivnosti u odnosu na planirane, kao i iskorišćenju sredstava za realizaciju svake od aktivnosti;
- 16) visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 17) drugim pitanjima od značaja za stambenu zajednicu.

O vršenju prava i obaveza stambene zajednice odlučuje skupština stambene zajednice, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.

Skupština stambene zajednice odlučuje na sednici, ali se odluke mogu donositi i davanjem pisanih izjava van sednice.

O radu skupštine stambene zajednice vodi se zapisnik.

## **Rad i odlučivanje skupštine**

### **Član 26.**

Svaki poseban deo deo zgrade daje jedan glas u skupštini stambene zajednice.

Ako je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih delova različite namene od kojih je jedan ili više delova garaža, garažno mesto ili garažni boks, u tom slučaju to lice nema poseban glas u skupštini po osnovu svojine na garaži, garažnom mestu ili garažnom boksu.

Ukoliko je vlasnik posebnog dela nepoznat, odnosno nedostupan, njegov glas se ne uračunava u kvorum, odnosno ukupan broj glasova u postupku odlučivanja. Smatra se da je vlasnik posebnog dela nedostupan ukoliko se tri puta uzastopno ne odazove na sednicu skupštine stambene zajednice, a da nije obavestio upravnika, odnosno stambenu zajednicu o razlozima svog neodazivanja.

Lica koja su vlasnici samo garaže, garažnog mesta ili garažnog boksa imaju pravo glasa u skupštini samo u odnosu na odluke koje se tiču dela zgrade u kom se nalazi garaža, garažno mesto, odnosno garažni boks. U ovom slučaju, pravo glasa imaju i lica iz stava 2. ovog člana, po osnovu prava svojine na garaži, garažnom mestu ili garažnom boksu.

Skupština stambene zajednice donosi odluke običnom većinom glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, osim ako ovim zakonom nije drugačije propisano.

O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku, kreditnom zaduživanju stambene zajednice, skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čini 2/3 glasova od ukupnog broja glasova.

U slučaju raspolaganja zajedničkim delovima zgrade za potrebe nadziđivanja, saglasnost u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata predstavlja saglasnost skupštine stambene zajednice koja se donosi u skladu sa stavom 6. ovog člana.

Na osnovu saglasnosti iz stava 7. ovog člana, upravnik stambene zajednice zaključuje ugovor sa investitorom kojim se regulišu svi bitni elementi ugovora, a posebno međusobna prava i obaveze, rokovi, obaveze investitora da na pogodan način obavestava vlasnike posebnih delova o početku i završetku izvođenja radova, poštovanju kućnog reda i dr.

Vlasnik posebnog dela može glasati i pisanim putem, i u tom slučaju, za potrebe izračunavanja kvoruma, smatra se da taj član stambene zajednice prisustvuje sednici.

U vršenju ovlašćenja odlučivanja, odnosno glasanja, kada je poseban deo zgrade u susvojini, suvlasnicima pripada odgovarajući deo glasova za taj poseban deo, srazmerno njihovom delu u susvojini.

Vlasnik posebnog dela može da glasa i putem zastupnika, odnosno punomoćnika.

Punomoćje se izdaje u pisanom obliku i čuva uz zapisnik o radu skupštine.

## **Kvorum**

### **Član 27.**

Kvorum za sednicu skupštine čini obična većina od ukupnog broja glasova članova, ako odlukom stambene zajednica nije određen veći broj glasova.

Ako se sednica skupštine nije mogla održati zbog nedostatka kvoruma, ponovo se saziva sa istim predloženim dnevnim redom najranije deset dana, a najkasnije 30 dana od dana kada je sednica trebalo da bude održana (ponovljena sednica).

Kvorum za održavanje ponovljene sednice čini 1/3 od ukupnog broja glasova članova, ako odlukom stambene zajednica nije određen veći broj glasova.

## **Zapisnik**

### **Član 28.**

Svaka odluka skupštine stambene zajednice unosi se u zapisnik koji vodi upravnik, odnosno zapisničar koga imenuje upravnik.

Upravnik je odgovoran za uredno sačinjavanje zapisnika.

Zapisnik sadrži:

- 1) mesto i dan održavanja sednice;
- 2) ime lica koje je vodilo zapisnik;
- 3) sažeti prikaz rasprave po svakoj tački dnevnog reda;
- 4) rezultat glasanja po svakoj tački dnevnog reda po kojoj je skupština odlučivala, kao i način glasanja svakog prisutnog člana skupštine;
- 5) druge elemente, u skladu sa odlukom stambene zajednice.

Sastavni deo zapisnika čini spisak lica koja su učestvovala u radu sednice skupštine.

Zapisnik potpisuju upravnik, zapisničar ako je određen, kao i sva lica koja su učestvovala u njenom radu.

Ako lice koje je učestvovalo u radu sednice ima primedbe na zapisnik ili odbije da potpiše zapisnik, lice koje vodi zapisnik će to konstatovati u zapisniku uz navođenje razloga za to odbijanje, s tim da lice koje ima primedbu može tu primedbu i samo uneti u zapisnik prilikom potpisivanja.

Nepostupanje u skladu sa odredbama ovog člana nema uticaja na punovažnost odluka donetih na sednici skupštine, ako se rezultat glasanja i sadržina tih odluka na drugi način može utvrditi.

## **Odgovornost stambene zajednice**

### **Član 29.**

Stambena zajednica odgovara za štetu koja proistekne usled neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji su u njenoj nadležnosti.

Stambena zajednica odgovorna je i za štetu koja nastane od dela zgrade kad nije moguće utvrditi od kog posebnog ili samostalnog dela zgrade potiče šteta.

U slučaju iz stava 2. ovog člana zajedno sa stambenom zajednicom za štetu odgovaraju solidarno i svi vlasnici posebnih delova.



Stambena zajednica, odnosno vlasnici posebnih delova imaju pravo regresa prema licu koje je odgovorno za štetu u roku od jedne godine od dana isplate, odnosno naknade štete oštećenom.

Vlasnici posebnog dela su prema trećim licima supsidijarno odgovorni za ispunjenje ugovorne obaveze stambene zajednice, ako se od stambene zajednice ne dobije ispunjenje obaveze, kao i za štetu zbog neispunjenja obaveze.

U slučaju iz stava 5. ovog člana vlasnici posebnog dela odgovaraju solidarno.

Vlasnik posebnog dela koji ispuni obavezu stambene zajednice ima pravo regresa od ostalih vlasnika posebnih delova.

Odredbe st. 1. do 7. ovog člana shodno se primenjuju na stambenu zajednicu ulaza.

### **Ugovor o osiguranju**

#### **Član 30.**

Stambena zajednica može da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usled neodržavanja, odnosno nepravilnog održavanja zgrade, a na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje delatnost osiguranja i zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

### **Upravnik**

#### **Član 31.**

Stambena zajednica ima upravnika, odnosno upravnika ulaza.

Upravnika bira skupština stambene zajednice.

Mandat upravnika traje četiri godine, ako odlukom o izboru nije određeno kraće vreme, a po isteku vremena na koji je izabran može biti ponovo biran.

Po isteku mandata upravnika, ako nije izabran novi upravnik, upravnik je dužan da vrši ovu funkciju još 30 dana od dana isteka mandata.

Ako skupština stambene zajednice ni u tom roku ne izabere novog upravnika ili ako stambena zajednica ostane bez upravnika bez obzira na razloge, svaki vlasnik posebnog dela ima pravo da zahteva pokretanje postupka pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave za imenovanje profesionalnog upravnika.

Mandat upravnika prestaje i ostavkom i razrešenjem.

Upravnik se razrešava na način predviđen za izbor upravnika.

Mandat upravnika počinje odnosno prestaje danom donošenja odluke o izboru odnosno razrešenju, ako samom odlukom nije drugačije određeno.

Upravnik se upisuje u registar stambenih zajednica.

### **Prava i obaveze upravnika**

#### **Član 32.**

Upravnik:

- 1) zastupa i predstavlja stambenu zajednicu;
- 2) podnosi prijavu za upis stambene zajednice u registar stambenih zajednica;

3) vrši poslove označavanja posebnih delova i drugih prostorija kao zajedničkih ili samostalnih delova zgrade;

4) vrši popis posebnih i zajedničkih delova zgrade, na osnovu postojeće tehničke i druge raspoložive dokumentacije koju dostavljaju vlasnici posebnih delova zgrade;

5) uspostavlja i vodi evidenciju o vlasnicima posebnih delova, vlasnicima samostalnih delova i licima kojima su zajednički ili posebni delovi zgrade izdati u zakup, odnosno na korišćenje po drugom osnovu (za fizička lica ime, prezime i JMBG, a za pravna lica poslovno ime, adresa sedišta i matični broj);

6) izvršava odluke stambene zajednice;

7) stara se o naplati iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti stambene zajednice;

8) raspoložuje sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice, u skladu sa propisima kojima se uređuje otvaranje, vođenje i gašenje tekućih računa;

9) realizuje program održavanja;

10) organizuje radove hitnih intervencija;

11) organizuje izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade u skladu sa usvojenim programom i kontroliše da li se ovi radovi izvode;

12) vodi evidenciju o prihodima i rashodima stambene zajednice;

13) podnosi skupštini stambene zajednice izveštaj o radu koji posebno sadrži prikaz realizovanih aktivnosti u odnosu na planirane, kao i iskorišćenja sredstva za realizaciju svake od aktivnosti;

14) vrši i druge poslove određene zakonom.

## **2. Profesionalno upravljanje**

### **Organizator profesionalnog upravljanja**

#### **Član 33.**

Poslovima profesionalnog upravljanja mogu se baviti privredna društva ili preduzetnici (organizator profesionalnog upravljanja) angažovanjem lica koje ispunjava uslove za profesionalnog upravnika.

Osnivanje, pravni položaj i druga pitanja od značaja za poslovanje privrednih društava i preduzetnika iz stava 1. ovog člana uređuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pravni položaj privrednih društava i preduzetnika.

Organizator profesionalnog upravljanja ima pravo da se bavi poslovima profesionalnog upravljanja ako ima najmanje jedno lice u radnom odnosu na neodređeno vreme sa punim radnim vremenom, upisano u registar profesionalnih upravnika koji vodi Privredna komora Srbije.

### **Sticanje i prestanak ovlašćenja za obavljanje poslova profesionalnog upravnika**

#### **Član 34.**

Fizičko lice stiče kvalifikaciju za imenovanje za profesionalnog upravnika ako:

1) ima najmanje srednje obrazovanje u četvorogodišnjem trajanju,

2) položi ispit za profesionalnog upravnika i stekne licencu u skladu sa ovim zakonom,

3) upiše se u registar koji vodi Privredna komora Srbije.

Upis u registar profesionalnih upravnika vrši se na zahtev lica koje ispunjava uslove predviđene zakonom.

Registar sadrži podatke o profesionalnom upravniku: ime prezime i JMBG, kao i druge podatke određene propisima donetim na osnovu ovog zakona.

Program i način polaganja ispita, uslove za sticanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika i bližu sadržinu registra propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

Obuku za polaganje ispita iz stava 4. ovog člana organizuje Privredna komora Srbije, odnosno drugo pravno lice, po dobijanju saglasnosti ministarstva nadležnog za poslove stanovanja na predloženi program obuke.

Profesionalni upravnik briše se iz registra usled:

- 1) smrti;
- 2) na lični zahtev;
- 3) protekom roka od deset godina od dana upisa u registar, ako ne zatraži obnavljanje upisa;
- 4) oduzimanja licence.

### **Nadležnost profesionalnog upravnika**

#### **Član 35.**

Profesionalni upravnik vrši poslove iz nadležnosti upravnika zgrade.

Pored poslova iz stava 1. ovog člana, profesionalni upravnik vrši i sledeće poslove:

- 1) predlaže skupštini stambene zajednice program održavanja zgrade;
- 2) stara se o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 3) uz saglasnost skupštine stambene zajednice odlučuje o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 4) obezbeđuje mogućnost prijavljivanja kvarova ili drugih problema (kao što su: nepoštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji) u zgradi 24 časa neprekidno;
- 5) na osnovu primljene prijave obavesti nadležni organ o problemu, odnosno zahteva preduzimanje odgovarajućih mera, od nadležnog organa;
- 6) evidentira svaku primljenu prijavu sa podacima o problemu i vremenu prijema, kao i sa drugim podacima, ako su poznati (ime i prezime podnosioca prijave, licu koje je uzrokovalo probleme i drugo);
- 7) obezbeđuje izvršenje radova hitnih intervencija u primerenom roku, a najkasnije 48 časova od trenutka prijave;
- 8) predlaže skupštini stambene zajednice visinu naknade za održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta.

Profesionalni upravnik podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici najmanje jednom godišnje, ako drugačije nije ugovoreno, kao i u roku od 30 dana od dana prestanka važenja ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

Profesionalni upravnik odgovara za štetu stambenoj zajednici koju ona trpi zbog njegovih propusta u radu, kao i svakom vlasniku posebnog dela.

Profesionalni upravnik ima pravo na naknadu koja se određuje ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

U slučaju prinudne uprave, profesionalni upravnik ima pravo na naknadu određenu odlukom jedinice lokalne samouprave iz člana 45. stav 7.

Za preduzimanje pojedinih pravnih poslova profesionalni upravnik može izdati punomoćje u skladu sa zakonom.

### **Registar profesionalnih upravnika**

#### **Član 36.**

Privredna komora Srbije ustanovljava i vodi registar profesionalnih upravnika koji je dostupan na njenoj internet strani.

Pored poslova iz stava 1. ovog člana, Privredna komora Srbije organizuje polaganje ispita za profesionalnog upravnika i:

- 1) utvrđuje profesionalna prava i dužnosti i etičke norme ponašanja članova u obavljanju poslova profesionalnog upravljanja;
- 2) utvrđuje ispunjenost uslova za izdavanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona;
- 3) organizuje sudove časti za utvrđivanje povreda profesionalnih standarda i normativa (profesionalne odgovornosti), kao i za izricanje mera za te povrede;
- 4) obavlja i druge poslove u skladu sa ovim zakonom.

Organizacija i način obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana bliže se uređuje statutom ili drugim opštim aktom Privredne komore Srbije.

### **Poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku**

#### **Član 37.**

Poslovi upravljanja mogu biti povereni profesionalnom upravniku:

- 1) odlukom stambene zajednice i
- 2) u slučaju prinudne uprave predviđene članom 39. ovog zakona.

### **Poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku na osnovu odluke stambene zajednice**

#### **Član 38.**

Stambena zajednica može u svakom trenutku odlučiti da za poslove upravljanja angažuje profesionalnog upravnika.

Odluka iz stava 1. ovog člana donosi se u skladu sa članom 26. stav 5. ovog zakona.

Poslovi upravljanja poveravaju se profesionalnom upravniku zaključenjem ugovora između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja.

Ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja zaključuje lice koje za to ovlasti stambena zajednica i zastupnik organizatora profesionalnog upravljanja.

Ugovor se zaključuje u pisanoj formi na određeno ili neodređeno vreme.

Ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja zaključen na neodređeno vreme može otkazati svaka strana sa otkaznim rokom od jednog meseca koji počinje da teče od poslednjeg dana u mesecu u kome je otkaz dat, ako samim ugovorom otkazni rok nije drugačije određen, s tim da otkazni rok ne može biti duži od tri meseca.

Stambena zajednica ima pravo da zahteva da određeno lice koje angažuje organizator profesionalnog upravljanja bude određeno za profesionalnog upravnika, kao i da određeno lice bude razrešeno ove funkcije.

Naknada za poslove profesionalnog upravljanja isplaćuje se organizatoru profesionalnog upravljanja, a on izmiruje obaveze plaćanja naknade prema profesionalnom upravniku.

### **Prinudna uprava**

#### **Član 39.**

Poslovi upravljanja prinudno se poveravaju profesionalnom upravniku (prinudna uprava) u slučaju da:

- 1) prijava za upis stambene zajednice ne bude podneta u skladu sa članom 18. ovog zakona;
- 2) po isteku mandata upravnika nije izabran novi upravnik u skladu članom 31. ovog zakona.

Postupak uvođenja prinudne uprave imenovanjem profesionalnog upravnika pokreće se podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom.

Postupak iz stava 2. ovog člana vodi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

U postupku imenovanja profesionalnog upravnika iz stava 2. ovog člana primenjuju se pravila zakona kojim se uređuje upravni postupak. Žalba protiv rešenja o imenovanju profesionalnog upravnika koja se podnosi nadležnom veću jedinice lokalne samouprave koje vrši nadzor nad organom koji je imenovao profesionalnog upravnika kao prinudnu upravu, ne zadržava izvršenje rešenja.

Profesionalni upravnik vrši ovu funkciju sve dok stambena zajednica ne zaključi ugovor o profesionalnom upravljanju, odnosno ne donese odluku da sama vrši poslove upravljanja ili vlasnici posebnih delova zaključe ugovor o upravljanju, ako je reč o zgradi sa manje od pet posebnih delova.

### **III. ODRŽAVANJE ZGRADA**

#### **Radovi na održavanju i radovi na unapređenju**

#### **Član 40.**

Radovi na održavanju su radovi kojima se obezbeđuje očuvanje funkcija i svojstava zgrade u skladu sa njenom namenom.

Radovi na održavanju su:

- 1) radovi hitnih intervencija;
- 2) radovi tekućeg održavanja i
- 3) radovi investicionog održavanja.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže određuje pojedine vrste radova iz stava 2. ovog člana, ako oni nisu propisani ovim zakonom, kao i normative za održavanje zgrada.

Radovi na unapređenju svojstava zgrade ili dela zgrade jesu radovi koji se izvode dogradnjom ili ugradnjom novih delova i sklopova, odnosno uređaja i instalacija i radovi kojima se poboljšavaju energetska svojstva zgrade.

### **Radovi hitnih intervencija**

#### **Član 41.**

Radovi hitnih intervencija na zgradi su radovi koji se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacija i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti.

Svaki vlasnik zgrade, odnosno vlasnik posebnog dela dužan je da odmah po saznanju za potrebu izvođenja radova hitnih intervencija na zgradi, odnosno zajedničkim delovima zgrade o tome obavesti upravnika, odnosno profesionalnog upravnika u stambenim zgradama, odnosno nadležni organ u slučaju zgrade druge namene.

Upravnik, profesionalni upravnik, odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana dužan je da odmah po saznanju, a najkasnije u roku od 48 časova od saznanja, preduzme odgovarajuće mere u cilju izvođenja radova hitnih intervencija, odnosno da o tome obavesti organizaciju koja izvodi ovu vrstu radova i zahteva preduzimanje potrebnih radnji, odnosno radova.

Za propuštanje preduzimanja mera iz stava 3. ovog člana, upravnik, profesionalni upravnik odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana odgovara za štetu, osim ako dokaže da je preduzeo sve što je u tom momentu mogao da preduzme.

### **Obaveza održavanja zgrade**

#### **Član 42.**

Obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade, odnosno zajedničkih delova zgrade ne preti opasnost nastanka štete, imaju sva lica iz člana 16. ovog zakona.

Vlasnici posebnih delova i vlasnici samostalnih delova imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrade na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost ovih delova i eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade.

Održavanje zgrade se može ugovorom poveriti pravnim licima ili preduzetnicima koji se bave poslovima održavanja zgrade.

Ukoliko lica iz st. 1. i 2. ovog člana ne organizuju održavanje u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poveriće posao održavanja organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa.

Radovi tekućeg i investicionog održavanja izvode se u skladu sa programom održavanja.

Za štetu koja proistekne zbog propuštanja obaveze održavanja iz stava 1. ovog člana odgovara lica iz člana 16. ovog zakona koje je bilo dužno da organizuje izvođenje odgovarajuće vrste radova.

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost ovog dela zgrade prema propisima koji bliže određuju njihovu funkcionalnost i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade.

### **Javni interes u poslovima održavanja zgrada**

#### **Član 43.**

Radovi hitnih intervencija na stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama kulturnim dobrima, u slučaju kada nadležni subjekt iz člana 42. ovog zakona 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 se u javnom interesu.

Jedinica lokalne samouprave može odlukom da utvrdi zone za koje propisuje obavezu izvršenja određenih radova investicionog održavanja i mogućnost da se obaveza održavanja po osnovu naloga nadležnog organa ispuni prinudno na teret obaveznih lica.

U vršenju ovlašćenja iz stava 2. ovog člana jedinica lokalne samouprave je ovlašćena da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade (fasade) i zabranu promene spoljnog izgleda, uz mogućnost da se na teret stambene zajednice i vlasnika posebnih delova izvedu radovi na fasadi i drugim zajedničkim delovima zgrade. Ovom odlukom mogu biti propisani različiti stepeni obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrade, zavisno od zone u kojoj se zgrada nalazi. Ovim odredbama ne dira se u zabranu promene bitnih elemenata zgrade predviđenu zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja.

Jedinica lokalne samouprave može da donese odluku kojom predviđa obezbeđenje sredstava u budžetu za učešće u projektima finansiranja radova na investicionom održavanju i radova na unapređenju zgrada iz st. 2 i 3. ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave, u slučaju iz stava 4. ovog člana, donosi odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove pod kojima jedinica lokalne samouprave učestvuju u finansiranju.

U budžetu jedinice lokalne samouprave izdvajaju se sredstva za privremeno finansiranje izvršenja radova hitnih intervencija.

### **Organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja**

#### **Član 44.**

Jedinica lokalne samouprave može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja.

### **Obaveza učešća u troškovima održavanja zajedničkih delova stambene zgrade**

#### **Član 45.**

Vlasnik posebnog dela zgrade dužan je da učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom.

U troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom vlasnici posebnih delova zgrade učestvuju prema sledećim kriterijumima:

1) srazmerno broju svojih posebnih delova u odnosu na ukupan broj svih posebnih delova, za troškove radova tekućeg održavanja i upravljanja;

2) srazmerno učešću površine svojih posebnih delova u odnosu na zbir površina svih posebnih delova, za troškove radova investicionog održavanja i unapređenja.

Stambena zajednica može odlučiti da i za redovno održavanje primeni kriterijume za investiciono održavanje, kao i da za investiciono održavanje primeni kriterijume za redovno održavanje.

U slučaju da je jedno lice vlasnik više posebnih delova, uključujući i garažu, garažno mesto i garažni boks, za svaki takav posebni deo se plaćaju troškovi shodno kriterijumima iz stava 2. ovog člana.

Odlukom stambene zajednice o prihvatanju troškova održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom, koja se donosi u skladu sa članom 26. stav 5. ovog zakona, propisuje 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 o tekućem održavanju i upravljanju zgradama koji donosi jedinica lokalne samouprave.

Odluka stambene zajednice iz stava 5. ovog člana unosi se u zapisnik sednice skupštine, a posebno se sačinjava izvod iz zapisnika koji sadrži tekst odluke koji potpisuje upravnik i na njemu overava svoj potpis u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

U slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, visina naknade koju će plaćati vlasnici posebnih delova određuje se odlukom jedinice lokalne samouprave.

Profesionalni upravnik imenovan u postupku prinudne uprave donosi odluku o troškovima održavanja i upravljanja zgradom, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave iz st. 5. i 7. ovog člana, uz prethodnu saglasnost nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Iznos utvrđen odlukom iz st. 5. i 8. ovog člana, plaća se na tekući račun stambene zajednice do poslednjeg dana u mesecu za tekući mesec. Svaki vlasnik posebnog dela ima pravo da zahteva od upravnika, odnosno profesionalnog upravnika da mu se omogući elektronski ili drugi uvid u stanje i promene na tekućem računu stambene zajednice.

Lica iz člana 42. stav 3. ovog zakona koja pružaju usluge održavanja i/ili upravljanja zgradom, u skladu sa ovim zakonom, dostavljaju fakture (račune) svakom vlasniku posebnog dela zgrade za iznose utvrđene odlukom o prihvatanju troškova održavanja.

Stambena zajednica može poveriti naplatu, odnosno iskazivanje ove naknade na objedinjenoj priznanici subjektu koji se bavi naplatom naknada za komunalne usluge.

Visina izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade određuje se odlukom skupštine stambene zajednice koja ne može biti niža od iznosa propisanog aktom o investicionom održavanju zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave, i predstavlja rezervni fond zgrade.

Radovi hitnih opravki finansiraju se iz sredstava stambene zajednice, bez obzira na namenu sredstava.



Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje kriterijume za utvrđivanje minimalnog iznosa koje određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova iz st. 5, 8. i 12. ovog člana.

### **Izvori finansiranja radova na održavanju zajedničkih delova zgrade**

#### **Član 46.**

Pored naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova, poslovi održavanja i poboljšanja zajedničkih delova finansiraju se i iz kredita, donacija i drugih izvora.

Stambena zajednica može da, radi dobijanja kredita, založi potraživanja koja ima od vlasnika posebnih delova i druga svoja potraživanja, u skladu sa zakonom kojim se uređuju založna prava na pokretnim stvarima upisanim u registar.

### **Pravo regresa stambene zajednice**

#### **Član 47.**

Stambena zajednica ima pravo regresa za troškove održavanja, odnosno opravke ako je potreba opravke nastala oštećenjem zajedničkih delova zgrade radnjom ili propuštanjem lica koje je odgovorno za oštećenje.

Vlasnik posebnog dela ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom posebnom delu po opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

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.

### **Obaveza upravnika povodom prava na regres**

#### **Član 48.**

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan je da preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno opravke, protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseca od saznanja za štetu i odgovorno lice.

Upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu ako je zbog toga izgubljena mogućnost regresa od odgovornog lica.

Profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu u roku propisanom stavom 1. ovog člana solidarno sa odgovornim licem. Stambena zajednica može otkazati ugovor o profesionalnom upravljanju zbog propuštanja profesionalnog upravnika da podnese tužbu.

### **Odgovornost zbog neispunjenja obaveze održavanja**

#### **Član 49.**

Vlasnik posebnog dela odgovara za štetu koja potiče od njegovog posebnog dela ako ne postupi u skladu sa odredbom člana 42. ovog zakona, bez obzira na krivicu.

Vlasnik samostalnog dela odgovara za štetu koja potiče od njegovog samostalnog dela ako ne postupi u skladu sa odredbom člana 42. ovog zakona, bez obzira na krivicu.

Za štetu koja proistekne od zajedničkih delova zgrade odgovara stambena zajednica, a supsidijarno i vlasnici posebnih delova zgrade, ako stambena zajednica ne naknadi štetu u roku koji je odlukom nadležnog organa određen za naknadu štete.

Ako se ne može odrediti da li šteta potiče od posebnog dela ili zajedničkih delova zgrade, za štetu odgovaraju solidarno stambena zajednica i vlasnici posebnih delova.

Profesionalni upravnik odgovoran je stambenoj zajednici, odnosno vlasniku posebnog dela ako je šteta nastupila usled njegove radnje ili propuštanja.

#### **IV. KORIŠĆENJE STANOVA I ISELJENJE**

##### **1. Korišćenje stana**

###### **Pravni osnov za korišćenje stana**

###### **Član 50.**

Stambena zgrada i stanovi koriste se po osnovu prava svojine i po osnovu prava zakupa.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

Otkazni rok predviđen ugovorom iz stava 2. ovog člana ne može biti kraći od 90 dana.

###### **Kućni red**

###### **Član 51.**

Jedinica lokalne samouprave propisuje kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji.

###### **Bespravno useljenje**

###### **Član 52.**

Ako se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova ili koristi stan bez zaključenog ugovora ili je poništen pravni osnov po kome je zaključen ugovor, upravnik stambene zajednice, vlasnik posebnog dela ili drugo lice koje ima pravni interes ima pravo da kod nadležnog organa jedinice lokalne samouprave podnese zahtev za njegovo iseljenje.

Postupak za iseljenje iz stava 1. ovog člana je hitan.

Žalba na rešenje o iseljenju lica koje se uselilo u zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova ne zadržava izvršenje rešenja.

Na sva druga pitanja koja nisu regulisana ovim zakonom u vezi postupka za iseljenje iz stava 1. ovog člana primenjuju se odredbe zakona kojima se uređuje upravni postupak i zakona kojima se utvrđuju nadležnosti jedinica lokalnih samouprava.

## **2. Iseljenje**

### **Iseljenje iz nastanjenog objekta i preseljenje naselja**

#### **Član 53.**

Iseljenje iz nastanjenog objekta i preseljenje iz naselja, odnosno iz dela naselja koje je nastalo izgradnjom objekta suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata, na zemljištu u svojini nekog drugog lica (u daljem tekstu: preseljenje) sprovoditi kada je to neophodno i opravdano radi ostvarenja javnog interesa, kao i radi zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite imovine, odnosno kada je objekat u kojem lice stanuje nebezbedno za korišćenje, odnosno kada je važećim planskim dokumentom predviđeno privođenje zemljišta urbanističkoj nameni za izgradnju objekata za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija objekata utvrđuje javni interes.

Postupak iseljenja i preseljenja iz stava 1. ovog člana ne utiče na postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata, u skladu sa odredbama zakona kojim je uređeno ozakonjenje objekata.

### **Odgovarajući smeštaj**

#### **Član 54.**

Ukoliko je neophodno izvršiti iseljenje ili preseljenje u slučajevima iz člana 53. stav 1. ovog zakona i ukoliko to lice sa članovima njegovog porodičnog domaćinstva nema u svojini drugu nepokretnost za stanovanje i nema dovoljno sredstava da obezbedi drugi smeštaj, to lice sa članovima svog porodičnog domaćinstva ostvaruje pravo na odgovarajući smeštaj za preseljenje koje obezbeđuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave koji je doneo rešenje o iseljenju.

Odgovarajući smeštaj za preseljenje iz stava 1. ovog člana treba da zadovolji:

- 1) pravnu sigurnost stambenog statusa;
- 2) odgovarajuću lokaciju i pristup infrastrukturi i javnim uslugama;
- 3) cenovnu priuštivost stanovanja;
- 4) odgovarajuće prostorne uslove stana po članu domaćinstva;
- 5) fizičku bezbednost i zaštitu od hladnoće, vlage, toplote, kiše, vetra i ostalih nepovoljnih klimatskih uticaja;
- 6) fizičku pristupačnost naročito osobama sa invaliditetom, deci i starima;
- 7) smeštaj koji odgovara kulturi stanovanja lica koje se preseljava.

Lice iz stava 1. ovog člana koje se preseljava u odgovarajući smeštaj samo jednom ima pravo na stambeno zbrinjavanje u odgovarajući smeštaj.

Ukoliko lice iz stava 1. ovog člana koje se preseljava odbije ponuđeni odgovarajući smeštaj, to lice gubi pravo na stambeno zbrinjavanje u skladu sa ovim zakonom.

Prava i obaveze lica stava 1. ovog člana koje se odnese na način korišćenja dodeljenog odgovarajućeg smeštaja uređuju se ugovorom.

Lice koje ne izvršava svoje obaveze utvrđene u ugovoru iz stava 5. ovog člana gubi pravo na ponovno stambeno zbrinjavanje u odgovarajući smeštaj.

Vlada bliže propisuje postupak i način, kao i kriterijume za iseljenje i preseljenje lica iz člana 53. ovog zakona, zatim bitne elemente ugovora iz stava 5.

ovog člana, merila za utvrđivanje da li lice koje se iseljava ima dovoljno sredstava da obezbedi odgovarajući smeštaj, kao i minimalne uslove koje treba da zadovolji objekat za odgovarajući smeštaj, a u skladu sa stavom 2. ovog člana.

### **3. Postupak iseljenja i preseljenja**

#### **Osnovni principi za sprovođenje postupka iseljenja i preseljenja**

##### **Član 55.**

Državni i drugi organi, kao i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja i preseljenja dužni su da ga sprovode u skladu sa sledećim principima:

1) zakonitosti, koje znači da odlučuju i postupaju na osnovu zakona i drugih opštih akata kao i opšteprihvaćenih pravila međunarodnog prava i potvrđenih međunarodnih ugovora;

2) srazmernosti, koje znači korišćenje mera koja su za lica pogođena iseljenjem i preseljenjem najpovoljnija, ako se njima postižu svrha i cilj zakona;

3) zaštite dostojanstva, koje znači da poštuju i štite dostojanstvo lica koja su pogođena prinudnim iseljenjem i preseljenjem;

4) zaštite posebno ugroženih lica, koje znači da prilikom sprovođenja postupaka štite prava posebno ugroženih lica, naročito žena, dece, samohranih roditelja, porodica sa više dece, lica preko 65 godina starosti i osoba sa invaliditetom;

5) međusobne saradnje, koje znači da su državni i drugi organi, kao i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja i preseljenja dužni da međusobno sarađuju u cilju zaštite ljudskih i manjinskih prava i ostvarivanja najboljih interesa lica koja su pogođena ovim postupcima.

#### **Odluka o neophodnosti iseljenja i plan preseljenja**

##### **Član 56.**

U postupku donošenja novog planskog dokumenta, odnosno njegovih izmena i dopuna (u daljem tekstu: donošenje plana) kao i u slučaju sprovođenja odgovarajućeg planskog dokumenta kroz program za uređivanje zemljišta (u daljem tekstu: sprovođenje plana), nadležni organ jedinice lokalne samouprave utvrđuje obuhvat planskog dokumenta na kome je izgrađeno naselje, odnosno deo naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje iz razloga propisanih u članu 53. stav 1. ovog zakona.

Skupština jedinice lokalne samouprave, na osnovu predloga nadležnog organa iz stava 1. ovog člana donosi odluku o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja.

Odluka iz stava 2. ovog člana donosi se zajedno sa odlukom o donošenju plana, a u slučaju sprovođenja plana ova odluka se donosi zajedno sa programom za uređivanje zemljišta.

Nacrt odluke iz stava 2. ovog člana razmatra se u okviru javne rasprave za donošenje plana (rani javni uvid i javni uvid) u skladu sa zakonom koji uređuje planiranje i izgradnja objekata, kako bi lica koja žive u naselju, odnosno delu naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje, mogla da učestvuju u procesu donošenja odluke kroz davanje primedbi.

Odluka iz stava 2. ovog člana objavljuje se na pogodan način kojim se omogućava upoznavanje javnosti sa razlozima i neophodnošću iseljenja i preseljenja.

### **Rešenje o iseljenju**

#### **Član 57.**

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi rešenje o iseljenju na osnovu odluke o iz člana 56. stav 2. ovog zakona.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana može se izjaviti žalba opštinskom odnosno gradskom veću u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pre donošenja rešenja iz stava 1. ovog člana, jedinica lokalne samouprave dužna je da licu koje živi u naselju, odnosno delu naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje, po njegovom zahtevu obezbedi besplatnu pravnu pomoć.

### **Rokovi za sprovođenje odluke o neophodnosti preseljenja, odnosno rešenja o iseljenju**

#### **Član 58.**

Rok za sprovođenje odluke o neophodnosti preseljenja, odnosno rešenja o iseljenju ne može biti kraći od 30 dana od dana donošenja odluke, odnosno od dana pravnosnažnosti rešenja.

### **Način izvršenja rešenja o iseljenju**

#### **Član 59.**

Rešenje o iseljenju se ne može sprovoditi pri nepovoljnim vremenskim prilikama, nedeljom, u dane državnih i verskih praznika, noću, pre izbora i neposredno pre početka i kraja školske godine.

Državni i drugi organi, kao i drugi subjekti koji su nadležni da učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja dužni su 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 i pravne interese.

Troškove sprovođenja izvršenja snosi jedinica lokalne samouprave.

Izuzetno, u slučajevima u kojima se utvrdi da lice koje se iseljava i preseljava može samo sebi da obezbedi odgovarajući stan, bez podrške nadležnog organa, troškovi padaju na teret tog lica.

### **Postupanje tokom iseljenja i preseljenja**

#### **Član 60.**

Tokom trajanja postupka iseljenja i preseljenja, državni i drugi organi, kao i subjekti koji učestvuju u sprovođenju ovih postupaka, dužni su da omoguće:

1) prisustvo posmatrača i predstavnika organizacija koje se bave zaštitom ljudskih prava;

2) prisustvo nadležnih javnih službi (hitna pomoć, vatrogasne službe, službe za prenošenje kućnih ljubimaca) i obezbeđivanje pijaće vode za lica koja se iseljavaju ili preseljavaju;

3) odgovarajuće identifikovanje svih lica koja su pogođena postupkom iseljenja i preseljenja;

4) dokumentovanje i dokazivanje mogućih šteta i gubitaka na imovini do kojih dolazi prilikom sprovođenja postupka;

5) preuzimanje materijala od kojeg je objekat izgrađen od strane lica kojima se ruši objekat iz kojeg se iseljavaju.

### **Praćenje postupaka iseljenja i preseljenja**

#### **Član 61.**

U svrhu praćenja broja iseljenja i preseljenja, jedinica lokalne samouprave vodi evidencije o broju, načinu i uslovima pod kojima su sprovedeni ovi postupci.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje sadržinu i način vođenja evidencije iz stava 1. ovog člana.

## **V. STAMBENA PODRŠKA**

### **Stambena podrška i principi njenog ostvarivanja**

#### **Član 62.**

Stambena podrška je svaki oblik davanja ili obezbeđivanja olakšica 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.

Stambena podrška ostvaruje se u skladu sa sledećim principima:

1) država pruža stambenu podršku od nivoa koju može obezbediti sam korisnik do nivoa zadovoljenja stambene potrebe;

2) veličina stambene podrške treba da bude proporcionalna stepenu stambene i socijalne ugroženosti korisnika, odnosno da bude veća za korisnika koji je u teškoj stambenoj i socijalnoj situaciji;

3) u cilju očuvanja vrednosti sredstava stambene podrške, u javnim budžetima se planiraju sredstva za subvencionisanja neophodnih troškova stanovanja za korisnike koji ne mogu da ih plate.

### **Principi korišćenja sredstava za stambenu podršku**

#### **Član 63.**

Sredstva za stambenu podršku koriste se u skladu sa sledećim principima:

1) finansijske održivosti, u smislu pokrivanja troškova neprofitnog stanovanja iz realnih izvora finansiranja;

2) socijalne održivosti, u smislu obezbeđivanja odgovarajućih mera socijalne zaštite tako da plaćanje svih troškova stanovanja ne ugrozi egzistenciju korisnika;

3) institucionalne održivosti, u smislu da se usled smanjivanja troškova stanovanja korisnika ne sme ugroziti poslovanje neprofitne stambene organizacije koja tu stambenu podršku pruža;

4) transparentnosti tokova sredstava, koja se obezbeđuje razdvojenim prikazom tokova sredstava po izvorima finansiranja stvarnih troškova, uslova povraćaja sredstava po izvorima finansiranja, kao i svih subvencija i olakšica;

5) pravičnosti u primeni subvencija i olakšica proporcionalno socijalnoj ugroženosti i javnom interesu izraženom kroz ciljeve konkretnog programa ili projekta;

6) racionalnost u smislu da se sa što manje sredstava postignu što bolji efekti po krajnjeg korisnika.

## **2. Instrumenti stambene podrške**

### **Strateški i programski dokumenti i sredstva**

#### **Član 64.**

Radi ispunjavanja javnog interesa u stanovanju Republika Srbija preduzima mere za sprovođenje odgovarajuće stambene politike, kroz utvrđivanje strateških ciljeva za održivi razvoj stanovanja u Republici Srbiji i podršku razvoju institucionalnih i finansijskih instrumenata i mera za njihovo ostvarivanje i pružanje stambene podrške za obezbeđivanje odgovarajućeg, cenovno dostupnog stanovanja.

Na republičkom nivou, osnovni strateški instrumenti stambene politike su:

- 1) nacionalna stambena strategije i akcioni planovi za njeno sprovođenje;
- 2) sredstva za finansiranje stambene podrške;
- 3) programi stambene podrške, kojima se realizuju akcioni planovi.

Na nivou lokalnih samouprava, strateški instrumenti za sprovođenje stambene politike su:

- 1) lokalne stambene strategije sa akcionim planovima;
- 2) projekti stambene podrške i druge mere kojima se realizuju akcioni planovi;
- 3) sredstva za finansiranje stambene podrške;
- 4) neprofitne stambene organizacije.

### **Nacionalna stambena strategija**

#### **Član 65.**

Osnovni strateški dokument stambene politike Republike Srbije su Nacionalna stambena strategija (u daljem tekstu: Strategija) i akcioni planovi za njeno sprovođenje.

Strategiju i akcione planove donosi Narodna skupština Republike Srbije za period od najmanje deset godina za Strategiju i za period od najmanje tri godine za akcioni plan.

Strategijom se utvrđuju ciljevi održivog razvoja stanovanja u Republici Srbiji, u skladu sa ravnomernim prostornim, ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način obezbeđivanja sredstava za njeno sprovođenje, zadaci nadležnih institucija i uloga drugih aktera u sprovođenju odgovarajućih mera i aktivnosti, kao i drugi aspekti od značaja za održivi razvoj stanovanja.

Akcionim planom se operativno razrađuju ciljevi, mere i aktivnosti definisane u Strategiji.

Strategija i akcioni planovi se realizuju kroz programe neprofitnog stanovanja, odgovarajuće stambene projekte i druge mere stambene politike.

## **Izveštaj o sprovođenju Strategije**

### **Član 66.**

O rezultatima sprovođenja Strategije, Vlada izveštava Narodnu skupštinu na svake tri godine izveštajem o sprovođenju Strategije, sa predlogom mogućih izmena i dopuna tekućeg akcionog plana (u daljem tekstu: Izveštaj).

Izveštaj iz stava 1. ovog člana sačinjava ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

## **Program stambene podrške**

### **Član 67.**

Program iz člana 64. ovog zakona priprema ministarstvo nadležno za poslove stanovanja i dostavlja ga Vladi na saglasnost.

Programom iz stava 1. ovog člana naročito se utvrđuju:

- 1) prioriteti u pogledu vrste stambene podrške, odgovarajućih stambenih projekata i ciljnih grupa korisnika;
- 2) planirani ukupni broj korisnika stambene podrške, kao i broj korisnika po različitim ciljnim grupama;
- 3) obim sredstava za potpunu realizaciju pojedinačnih programa i odgovarajućih stambenih projekata;
- 4) plan aktivnosti koje je moguće sprovesti i odgovarajući obim sredstava koji je moguće iskoristiti u okviru budžetske godine;
- 5) prikaz postignutih rezultata i iskorišćenih sredstava utvrđenih prethodnim programom;
- 6) uslovi i kriterijumi za korišćenje sredstva;
- 7) uslovi vraćanja sredstava;
- 8) drugi aspekti od značaja za planiranje i realizaciju programa.

## **Stambeni savet za realizaciju strategije**

### **Član 68.**

Vlada obrazuje Stambeni savet za realizaciju Strategije (u daljem tekstu: Stambeni savet) koji:

- 1) predlaže osnovne pravce stambene politike i daje smernice za izradu Strategije i akcionih planova;
- 2) donosi odluke od značaja za realizaciju Strategije;
- 3) obezbeđuje međusektorsku saradnju;
- 4) donosi program rada (poslovni plan).

Članove Stambenog saveta naročito čine:

- 1) predstavnici neprofitnih stambenih organizacija;
- 2) predstavnici privatnog sektora;
- 3) predstavnici civilnog društva;
- 4) stručnjaci iz oblasti stambene politike.



### **Član 69.**

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja priprema strateški dokument iz člana 65. stav 1. ovog zakona i pruža administrativnu i tehničku podršku Stambenom savetu.

### **Član 70.**

Jedinica lokalne samouprave:

- 1) donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan u skladu sa Strategijom;
- 2) donosi program stambene podrške radi realizacije akcionog plana;
- 3) planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije;
- 4) obezbeđuje sredstva za subvencioniranje zakupnine i za davanje pomoći za korišćenje stanova;
- 5) obezbeđuje uslove za stanovanje putem planiranja i uređenja prostora;
- 6) osniva samostalno ili zajedno sa drugim zainteresovanim jedinicama lokalne samouprave neprofitnu stambenu organizaciju radi sprovođenja lokalne stambene strategije, realizacije programa neprofitnog stanovanja i upravljanja stanovima u svojini jedinice lokalne samouprave, datim pod zakup po neprofitnim uslovima, kao i radi obavljanja drugih aktivnosti od javnog interesa u oblasti stanovanja.

### **Sredstva za finansiranje stambene podrške**

### **Član 71.**

Sredstva za finansiranje stambene podrške obezbeđuju se u budžetu Republike Srbije na razdelu ministarstva nadležnog za poslove stanovanja.

Izvori sredstava iz stava 1. ovog člana, pored budžeta Republike Srbije, mogu biti i:

- 1) krediti međunarodnih finansijskih institucija;
- 2) donacije;
- 3) drugi izvori u skladu sa zakonom.

Sredstva iz stava 1. ovog člana koriste se u skladu sa trogodišnjim programom stambene podrške koji usvaja Vlada, a radi ostvarivanja ciljeva utvrđenih Strategijom i akcionim planovima za njeno sprovođenje.

Sredstvima iz stava 1. ovog člana upravlja ministarstvo nadležno za poslove stanovanje.

### **Sredstva jedinice lokalne samouprave za finansiranje stambene podrške**

### **Član 72.**

Jedinica lokalne samouprave obezbeđuje sredstva za finansiranje stambene podrške u svom budžetu.

Izvori sredstava iz stava 1. ovog člana, pored budžeta jedinice lokalne samouprave, mogu biti i:

- 1) transferi od drugih nivoa vlasti;
- 2) donacije;

- 3) dobrovoljni transferi od fizičkih i pravnih lica;
- 4) druga sredstva u skladu sa zakonom.

Sredstva za stambenu podršku koriste se za:

- 1) pribavljanje stanova u svojini jedinice lokalne samouprave za davanje u neprofitni zakup;
- 2) pribavljanja stanova za prodaju pod neprofitnim uslovima;
- 3) druge usvojene programe stambene podrške.

### **Neprofitna stambena organizacija**

#### **Član 73.**

Pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih za stambenu podršku, kao i upravljanje izgradnjom stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem prodaje pod neprofitnim uslovima mogu obavljati neprofitne stambene organizacije.

Neprofitne stambene organizacije mogu biti javne agencije koje osnivaju jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: stambena agencija), stambene zadruge osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i drugi organizacioni oblici.

Višak prihoda nad rashodima koju stambena agencija ostvari u toku poslovne godine, mora se u celini usmeriti za pribavljanje, gradnju, obnovu, rekonstrukciju i održavanje stanova u svojini lokalne samouprave koji se daju u neprofitni zakup.

Pored poslova iz stava 1. ovog člana, stambena agencija:

- 1) prikuplja podatke potrebne za izradu i utvrđivanje stambene politike lokalne samouprave (snimanje i analiza postojećeg stambenog fonda i stambenih potreba i dr);
- 2) upravlja projektima izgradnje stanova za izdavanje u neprofitni zakup na određeno vreme, bez mogućnosti otkupa ili kupovine, odnosno bez mogućnosti sticanja svojine putem kupovine;
- 3) upravlja izgradnjom stanova za prodaju pod neprofitnim uslovima i ugovara prodaju tih stanova;
- 4) izrađuje programe za realizaciju utvrđene stambene politike lokalne samouprave;
- 5) vrši upravljanje u vezi sa korišćenjem i održavanjem stanova koji se izdaju pod neprofitni zakup (naplata zakupnine, otplata kredita zajmodavcima, organizovanje poslova održavanja stanova i dr);
- 6) obavlja poslove koji se odnose na izbor stanova za stanovanje po neprofitnim uslovima, ugovaranje zakupa i kupovine stanova, naplate zakupnine, u saradnji sa institucijama socijalne zaštite i organima lokalne samouprave;
- 7) razvija nove programe finansiranja stanovanja po neprofitnim uslovima i podstiče partnerski odnos između javnog i privatnog sektora u ovoj oblasti;
- 8) obavlja i druge poslove u oblasti stanovanja od značaja za opštinu.

Neprofitna stambena organizacija može obavljati poslove iz stava 1. ovog člana po dobijanju licence za rad i upisa u Registar neprofitnih stambenih organizacija koji vodi Komora neprofitnih stambenih organizacija.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje posebne uslove obavljanja delatnosti neprofitnih stambenih organizacija, uslove za dobijanje i

oduzimanje licence i način vođenja i sadržinu registra neprofitnih stambenih organizacija.

### **3. Komora neprofitnih stambenih organizacija**

#### **Status komore**

##### **Član 74.**

Komora neprofitnih stambenih organizacija (u daljem tekstu: Komora) je pravno lice, osnovana ovim zakonom, u cilju unapređenja uslova za obavljanje stručnih poslova u oblasti pružanja stambene podrške pod neprofitnim uslovima, zaštite javnog i pojedinačnog interesa u obavljanju tih poslova, organizovanja u pružanju usluga u navedenim oblastima, kao i radi ostvarivanja drugih ciljeva.

Članovi Komore su neprofitne stambene organizacije koje imaju licencu za rad i koje su upisane u Registar neprofitnih stambenih organizacija.

#### **Poslovi Komore**

##### **Član 75.**

Komora obavlja sledeće poslove:

- 1) utvrđuje profesionalna prava i dužnosti i etičke norme ponašanja članova u obavljanju poslova pružanja stambene podrške pod neprofitnim uslovima;
- 2) izdaje i oduzima licence za rad neprofitnih stambenih organizacija;
- 3) vodi Registar neprofitnih stambenih organizacija u skladu sa odredbama ovog zakona;
- 4) organizuje obuku za stručna lica zaposlena u neprofitnim stambenim organizacijama;
- 5) vrši kontrolu godišnjih izveštaja o poslovanju neprofitnih stambenih organizacija odvojeno za neprofitni i profitni deo poslovanja i podnosi izveštaj ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja;
- 6) obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom.

Organizacija i način obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana bliže se uređuje statutom i opštim aktima Komore.

Na statut i opšte akte Komore saglasnost daje ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

#### **Organi Komore**

##### **Član 76.**

Organi Komore su skupština, upravni odbor, nadzorni odbor i predsednik.

Sastav, delokrug i način izbora organa utvrđuje se statutom Komore.

#### **Finansiranje rada Komore**

##### **Član 77.**

Komora stiče sredstva za rad od članarine, naknade za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence i upis u Registar neprofitnih stambenih organizacija, donacija, sponzorstva, poklona i drugih izvora u skladu sa zakonom.

Komora utvrđuje visinu članarine i naknade za izdavanje licence iz stava 1. ovog člana, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministra nadležnog za poslove stanovanja.

### **Podnošenje godišnjeg izveštaja rada Komore**

#### **Član 78.**

Komora dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja godišnje izveštaje o sprovedenim nadzorima nad radom članova Komore koji obavezno sadrži: podatke o realizaciji godišnjeg plana nadzora nad radom članova Komore, podatke o preduzetim merama radi primene propisa, podatke o izrečenim merama članovima Komore, kao i mere za unapređenje nadzora.

### **Nadzor nad zakonitošću rada Komore**

#### **Član 79.**

Nadzor nad zakonitošću rada Komore vrši ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

## **4. Uslovi i način ostvarivanja stambene podrške**

### **Lica koja ostvaruju pravo i korisnici stambene podrške**

#### **Član 80.**

Pravo na stambenu podršku ostvaruje lice koje ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo.

Lice i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji su ostvarili stambenu podršku su korisnici stambene podrške (u daljem tekstu: korisnik).

### **Ciljne grupe lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku**

#### **Član 81.**

Radi utvrđivanja uslova za ostvarivanje odgovarajućih oblika stambene podrške, određuju se sledeće ciljne grupe lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku:

- 1) primarni beskućnici;
- 2) lica kojima je potrebna stambena podrška, a koja nemaju dovoljno sredstava za plaćanje troškova za korišćenje stana;
- 3) privremeni beskućnici, odnosno lica koja su ostala bez stana ili su im značajno narušeni uslovi stanovanja usled nepogode, a koja nemaju dovoljno sredstava da reše stambenu potrebu;
- 4) lica bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana koja nemaju dovoljno sredstava da obezbede stan na tržištu, odnosno da unaprede svoje uslove stanovanja;
- 5) lica koja pripadaju grupaciji nedostajuće profesije, odnosno profesije od interesa za jedinicu lokalne samouprave, odnosno organa državne uprave.

## **Opšti uslovi**

### **Član 82.**

Pravo na rešavanje stambene potrebe u skladu sa ovim zakonom imaju državljani Republike Srbije pod uslovom da su bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana, da im prihodi ne prelaze iznose propisane u članu 84. ovog zakona i da su ostvarila pravo prvenstva na listi za rešavanje stambenih potreba.

## **Lice bez stana**

### **Član 83.**

Smatra se da je lice bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana ako:

- 1) to lice ili član njegovog porodičnog domaćinstva nema u svojini useljiv stan na teritoriji Republike Srbije, odnosno porodičnu stambenu zgradu koja je odgovarajuća za njega i njegovo porodično domaćinstvo u smislu ovog zakona;
- 2) po osnovu zakupa na neodređeno vreme koristi stan u svojini građana, zadužbina ili fondacija.

Smatra se da lice nije bez stana ako:

- 1) se to lice ili član njegovog porodičnog domaćinstva, u periodu od pet godina pre objavljivanja javnog poziva svojom voljom, lišilo svojine ili susvojine na stanu ili stambenoj zgradi čija tržišna vrednost iznosi više od 50% tržišne vrednosti odgovarajućeg stana za njega i njegovo porodično domaćinstvo;
- 2) je sa članovima njegovog porodičnog domaćinstva koristio subvencionisani zajam ili jednokratnu pomoć Republike Srbije za rešavanje stambene potrebe.

## **Granice primanja kao uslov za ostvarivanje prava na stambenu podršku**

### **Član 84.**

U zavisnosti od vrste stambene podrške pravo na rešavanje stambene potrebe ima lice kao jednočlano domaćinstvo čiji maksimalni prihod za jednočlano domaćinstvo ne prelazi iznos od:

- 1) 0,5 prosečne neto zarade u jedinici lokalne samouprave za unapređenje uslova stanovanja;
- 2) 1,5 prosečne neto zarade u jedinici lokalne samouprave za neprofitni zakup;
- 3) 2,0 prosečne neto zarade u jedinici lokalne samouprave za neprofitnu kupovinu;
- 4) 1,5 prosečne neto zarade u jedinici lokalne samouprave radi unapređenja energetske svojstava stana.

Maksimalni prihod za višečlana domaćinstva kao uslov za ostvarivanje prava iz stava 1. ovog člana obračunava se množenjem prosečne neto zarade jedinice lokalne samouprave sa koeficijentom koji se izračunava po formuli  $K=1+O \cdot 0,7+D \cdot 0,5$ , gde je O – svaki sledeći odrasli član domaćinstva, a D – dete (na primer: 1 odrasla osoba –  $K=1,0$ ; 1 odrasla i 1 dete –  $K=1,5$ ; 2 odraslih osoba –  $K=1,7$ ; 2 odraslih i 1 dete –  $K=2,2$ ).

Prilikom utvrđivanja maksimalnih prihoda porodičnog domaćinstva osobama sa invaliditetom, koeficijent se uvećava za dodatnih 0,5.

Pod prihodima iz stava 1. ovog člana smatraju se:

1) primanja i prihodi koji se ostvaruju u mesečnim iznosima i to prihod po osnovu radnog odnosa, odnosno zarada, plata ili naknada zarade, ugovora o delu, penzija, invalidnina i druga primanja po propisima o pravima iz boračko-invalidske zaštite;

2) prihod od registrovanog poljoprivrednog gazdinstva;

3) prihod po osnovu obavljanja registrovane samostalne delatnosti.

Ukupan prihod porodičnog domaćinstva čini prihod ostvaren po osnovima iz stava 4. ovog člana u toku šest meseci u odnosu na mesec u kome je raspisan javni poziv.

## **Struktura stana**

### **Član 85.**

U zavisnosti od broja članova porodičnog domaćinstva, lice iz člana 83. ovog zakona, može konkurisati za stan odgovarajuće strukture:

1) samac, za garsonjeru ili jednosoban stan;

2) član dvočlanog domaćinstva, za jednoiposoban ili dvosoban stan;

3) član tročlanog domaćinstva, za dvosoban ili dvoiposoban stan;

4) član četvoročlanog ili višečlanog domaćinstva, za trosoban ili veći stan.

Lice koje je ostvarilo pravo na kupovinu ili zakup stana može da kupi ili zakupi stan čija je struktura manja za jednu sobu od strukture stana koji ima pravo da kupi ili zakupi u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje površinske normative za stan odgovarajuće strukture iz stava 1. ovog člana.

## **Kriterijumi i merila za utvrđivanje reda prvenstva**

### **Član 86.**

Za utvrđivanje reda prvenstva za rešavanje stambene potrebe utvrđuju se sledeći kriterijumi i merila:

1) stambeni status i uslovi stanovanja, najmanje od 50% do 60% od maksimalnog broja bodova;

2) zdravstveno stanje, od 10% do 15% od maksimalnog broja bodova;

3) invalidnost i telesno oštećenje, od 10% do 15% od maksimalnog broja bodova;

4) broj članova porodičnog domaćinstva, od 20% do 30% od maksimalnog broja bodova.

U određivanju reda prvenstva po osnovnim merilima prednost će imati: porodice sa više dece, porodice sa manjim brojem zaposlenih, mladi i mlade porodice, invalidi i porodice sa invalidnim članom, državljani sa kasnijim radnim dobom i pripadnici socijalno ranjivih grupa.

Davalac stambene podrške, odnosno zainteresovana strana u uslovima konkursa za rešavanje stambenih potreba lica iz člana 81. ovog zakona određuje

kategorije kandidata koja imaju prednost pri dodeli stana, ukoliko jedan ili više podnosioca zahteva ima isti broj bodova obračunatih prema utvrđenim kriterijumima i merilima.

Kriterijumi i merila za utvrđivanje reda prvenstva za rešavanje stambenih potreba lica iz člana 81. tačka 5) ovog zakona utvrđuje zainteresovana strana svojim aktom.

## **5. Način i uslovi pružanja stambene podrške**

### **Osnovni način pružanja stambene podrške**

#### **Član 87.**

Stambena podrška ostvaruje se na sledeće načine:

- 1) davanjem stana u zakup;
- 2) sticanjem svojine na stanu ili unapređenjem uslova stanovanja u svojini lica koje prima stambenu podršku;
- 3) stanovanjem u zgradama za stambeno zbrinjavanje, odnosno objektima za odgovarajući alternativni smeštaj.

Ministar nadležan za poslove stanovanja detaljnije propisuje uslove korišćenja sredstava za stambenu podršku i načine obezbeđivanja različitih vidova stambene podrške.

### **Davanje stana u zakup**

#### **Član 88.**

Stanovanje pod zakup podrazumeva stanovanje na određeno vreme u stanovima u javnoj svojini koji se koriste pod uslovima neprofitnog zakupa, kao i stanovanje pod regulisanim uslovima u stanu u bilo kom obliku svojine.

Osnovni programi u okviru ovog modaliteta stambene podrške su:

- 1) davanje stana u javnoj svojini jedinice lokalne samouprave pod uslovima neprofitnog zakupa;
- 2) subvencionisanje zakupa stana u privatnoj svojini.

Stanovi iz stava 2. tačka 1) ovog člana ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

### **Korišćenje stana u zakupu po neprofitnim uslovima**

#### **Član 89.**

Za korišćenje stana u javnoj svojini, zakupac plaća zakupodavcu stana neprofitnu zakupninu, pod uslovima i na način određen ugovorom o zakupu, a u skladu sa odredbama ovog zakona.

Neprofitnu zakupninu čine svi stvarni troškovi pribavljanja i korišćenja stana, koji obuhvataju: troškove održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškove osiguranja, troškove upravljanja, amortizaciju, troškove finansiranja sredstava uloženi u stan i pripadajuće zajedničke delove, kao i zemljište na kome je izgrađen stambeni objekat.

Neprofitna zakupnina se obračunava na godišnjem nivou u odnosu na vrednost stana na dan 31. decembar godine koja prethodi godini obračuna

zakupnine, utvrđene u skladu sa zakonom i drugim propisima koji uređuje porez na imovinu za lica koja ne vode poslovne knjige.

Vlada bliže propisuje način obračuna i naplate neprofitne zakupnine na predlog ministra nadležnog za stambene poslove.

### **Neprofitna zakupnina za namenske stanove**

#### **Član 90.**

Elementi obračuna neprofitne zakupnine stanova izgrađenih nepovratnim (donatorskim) ili povratnim finansijskim sredstvima koja su delimično subvencionisana, namenjenih određenim kategorijama stanovništva, mogu odstupati od elemenata iz člana 89. stav 2. ovog zakona u skladu sa uslovima programa i projekata u okviru kojih su stanovi izgrađeni, a najviše do nivoa date donacije, odnosno subvencije.

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

### **Obračun i naplata zakupnine**

#### **Član 91.**

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

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

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

### **Korišćenje stana u zakup po regulisanim uslovima**

#### **Član 92.**

Zakup po regulisanim uslovima podrazumeva pružanje stambene podrške zakupcu ili vlasniku stana u različitim oblicima svojine (privatna ili javna).

U slučaju davanja u zakup stana u privatnoj svojini, zaključuje se trojni ugovor između jedinice lokalne samouprave, vlasnika stana i zakupca stana, pod uslovima utvrđenim odgovarajućim programom.

### **Regulisana zakupnina i ostali uslovi regulisanog zakupa**

#### **Član 93.**

Najveći iznos regulisane zakupnine ne može biti veći od proseka zakupnina na teritoriji gradskog naselja jedinice lokalne samouprave, što jedinica lokalne samouprave utvrđuje svojom odlukom.

Cena regulisane zakupnine se izražava u ceni po metru kvadratnom stana prosečne veličine na teritoriji jedinice lokalne samouprave i ne može biti viša od neprofitne zakupnine uporedivog stana.

Za potrebe utvrđivanja prava na stambeni dodatak za plaćanje zakupnine pod uslovima regulisanog zakupa, jedinica lokalne samouprave primenjuje najviše



površinske normative u skladu sa propisom iz člana 85. stav 3. ovog zakona, kao i granicu primanja iz člana 84. stav 1. tačka 2) ovog zakona.

### **Subvencionisanje zakupnine**

#### **Član 94.**

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

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

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

Odobranje stambenog dodatka vrši nadležni organ jedinice lokalne samouprave, na bazi materijalnih prilika kvalifikovanim domaćinstvima, za period od godinu dana.

Za odobreni iznos stambenog dodatka zakupodavac stana smanjuje iznos zakupnine zakupcu, a taj iznos se refundira iz budžeta jedinice lokalne samouprave.

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

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

### **Stambena podrška za korisnika koji stiče ili ima stan u svom vlasništvu**

#### **Član 95.**

Programi stanovanja za korisnika koji stiče ili ima stan u svom vlasništvu obuhvataju različite vidove pružanja podrške za sticanje svojine na stanu ili za unapređenje uslova stanovanja.

Osnovni programi u okviru ovog načina stambene podrške su:

- 1) prodaja stana po neprofitnim uslovima;
- 2) podrška kupovini stana na tržištu;
- 3) poboljšanje uslova stanovanja u stanu u vlasništvu korisnika stambene podrške.

### **Prodaja stana po neprofitnim uslovima**

#### **Član 96.**

Program izgradnje stanova za prodaju po neprofitnim uslovima obuhvata aktivnosti:

- 1) izgradnju stanova;
- 2) odabir korisnika koji se sprovodi u skladu sa ovim zakonom;

3) ugovaranje prodaje stanova i otplate sredstava od prodaje, u skladu sa uslovima Programa, prema izvorima finansiranja.

### **Prodajna cena stana**

#### **Član 97.**

Prodajna cena stana utvrđuje se na osnovu postignute cene izgradnje stana za neprofitnu prodaju po 1m<sup>2</sup> neto stambene površine stana uz uračunavanje realnog finansijskog i nefinansijskog učešća jedinice lokalne samouprave, odnosno svih dokazivih troškova.

Jedinica lokalne samouprave može da za cenu iz stava 1. ovog člana omogući subvencije kupcima stanova, kao što su moguće i subvencije iz drugih izvora stambene podrške.

Obaveza povraćaja sredstava prilikom otplate stana se smanjuje za iznos date subvencije.

### **Uslovi prodaje stana**

#### **Član 98.**

Stan se prodaje po ceni iz člana 97. ovog zakona, jednokratnom isplatom ili sa uplatom učešća i preostalim delom, na rate sa kamatom koja pokriva troškove obrade i praćenja otplate, u skladu sa odgovarajućim Programom i na način kupovine stana po neprofitnim uslovima.

Ako kupac stana iz ekonomskih razloga ne može da otplaćuje dug, ugovor o kupoprodaji može da se raskine i stekne susvojinu na delu stana srazmerno uplaćenom delu ukupne cene stana.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, raniji kupac stana nastavlja da koristi stan u svojstvu zakupca stana u javnoj svojini jedinice lokalne samouprave na delu stana na kojem nije stekao susvojinu.

### **Pravo na otuđenje stana**

#### **Član 99.**

Korisnik koji je ostvario pravo na kupovinu stana, nema pravo da otuđi predmetni stan u periodu od pet godina od dana isplate stana u celosti, i obavezan je da u istom periodu ima prebivalište i boravište u predmetnom stanu.

Odredbe stava 1. ovog člana koje se odnose na pravo na otuđenje stana ne primenjuju se na korisnika koji je poslednju ratu stana isplatio po proteku roka od 25 godina računajući od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji stana.

### **Stanovanje u zgradama za stambeno zbrinjavanje**

#### **Član 100.**

Stanovanje u zgradama za stambeno zbrinjavanje namenjeno je za lica, odnosno domaćinstava bez stana koja nemaju dovoljna primanja za plaćanje troškova korišćenja stana i komunalnih usluga za stanovanje, domaćinstava čiji su stanovi za stalno stanovanje pogođeni elementarnim nepogodama i domaćinstava iz zgrada sklonih padu ili nebezbednih i neuslovnih za stanovanje, kao i lica odnosno domaćinstva koja se iseljavaju i ne mogu sama da reše svoju stambenu potrebu.

## **6. Postupak i organi za dodelu stambene podrške**

### **Način sprovođenja raspodele stambene podrške**

#### **Član 101.**

Postupak raspodele stambene podrške, u smislu davanja stana, odnosno dodele stambene podrške za rešavanje stambene potrebe svih lica koja ostvaruju pravo na teritoriji jedinice lokalne samouprave sprovodi jedinica lokalne samouprave na osnovu javnog konkursa, osim u slučaju preseljenja zbog nebezbednosti boravka u stambenom objektu, odnosno zbog rušenja i obnove usled elementarnih i drugih nesreća.

Jedinica lokalne samouprave može svojom odlukom da poveri sprovođenje raspodele stambene podrške Stambenoj agenciji.

Postupak raspodele stambene podrške, u smislu davanja stana, odnosno dodele stambene podrške za rešavanje stambenih potreba lica iz člana 81. tačka 5) ovog zakona, sprovodi zainteresovana strana koja utvrđuje stambene potrebe za ta lica i u tom slučaju se postupak može sprovoditi internim konkursom, na način da informacija o sprovođenju stambene raspodele bude dostupna svim licima iz date kategorije potencijalnih korisnika.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje sadržinu poziva za javne konkurse kao i uslove i kriterijume za sprovođenje postupka dodele stana.

## **VI. NADZOR**

#### **Član 102.**

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega, vrši ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

Inspekcijski nadzor vrši nadležno ministarstvo preko inspektora u okviru delokruga utvrđenog zakonom, odnosno jedinica lokalne samouprave preko komunalne inspekcije.

Autonomnoj pokrajini poverava se vršenje inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja na teritoriji autonomne pokrajine kao i nadzor nad radom gradskih i opštinskih građevinskih inspektora na teritoriji autonomne pokrajine.

Opštini, gradu i gradu Beogradu poverava se vršenje inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja kao i nadzor nad radom gradskih i opštinskih građevinskih inspektora.

Komunalni i građevinski inspektor je dužan da pruža stručnu pomoć u vršenju inspekcijskog nadzora i da daje stručna objašnjenja, da preduzima preventivne mere, uključujući da obaveštava subjekta inspekcijskog nadzora u vezi sa obavezama iz propisa, ukazuje subjektu inspekcijskog nadzora na moguće zabranjene, odnosno štetne posledice njegovog ponašanja, opomene subjekta inspekcijskog nadzora na potrebu otklanjanja uzroka nezakonitosti koje mogu nastati u budućnosti.

### **Ovlašćenje republičkog inspektora za komunalne delatnosti**

#### **Član 103.**

U vršenju inspekcijskog nadzora, republički inspektor za komunalne delatnosti je ovlašćen da:

1) zahteva od jedinice lokalne samouprave podatke i obaveštenja u vezi sa obavljanjem stambenih poslova u određenom roku;

2) naloži rešenjem rok u kome je jedinica lokalne samouprave u obavezi da obezbedi odgovarajuće obavljanje stambenih poslova u skladu sa ovim zakonom i propisima donetih na osnovu ovog zakona;

3) pregleda opšte i pojedinačne akte, evidencije i drugu dokumentaciju, da uzima izjave od odgovornih lica kod jedinice lokalne samouprave, kao i da preduzima druge radnje vezane za inspekcijski nadzor u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja;

4) podnosi zahtev za pokretanje prekršajnog postupka protiv odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave.

### **Prava i dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave**

#### **Član 104.**

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave, dužan je da proverava:

- 1) da li se stambena zajednica registrovala u skladu sa ovim zakonom;
- 2) da li je skupština stambene zajednice izabrala i registrovala upravnika;
- 3) da li se vlasnici posebnih delova i vlasnici samostalnih delova pridržavaju obaveza propisanih članom 15. ovog zakona;
- 4) da li upravnik ispunjava obaveze propisane članom 32. ovog zakona;
- 5) da li skupština stambene zajednice sprovodi svoju nadležnost u skladu sa članom 25. ovog zakona;
- 6) da li organizator profesionalnog upravljanja ispunjava uslove iz člana 33. ovog zakona;
- 7) da li profesionalni upravnik ispunjava uslove iz člana 34. ovog zakona;
- 8) da li profesionalni upravnik ispunjava obaveze propisane članom 35. ovog zakona;
- 9) da li je zaključen ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja u skladu sa članom 38. ovog zakona;
- 10) da li je stambena zajednica propisala kućni red, ukoliko je na to ovlašćena aktom jedinice lokalne samouprave u skladu sa članom 51. ovog zakona;
- 11) da li se vlasnici posebnih delova pridržavaju propisanog kućnog reda;
- 12) da li je vlasnik posebnog dela omogućio obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara;
- 13) pregleda opšte i pojedinačne akte, evidencije i drugu dokumentaciju stambene zajednice ili organizacije odnosno profesionalnog upravnika kome je skupština stambene zajednice poverila poslove upravljanja;
- 14) sasluša i uzima izjave od odgovornog lica stambene zajednice (upravnika ili profesionalnog upravnika).

## **Ovlašćenja komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave**

### **Član 105.**

Komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave ima ovlašćenja da u vršenju inspekcijskog nadzora:

- 1) naloži rešenjem vlasnicima posebnih i samostalnih delova da se pridržavaju obaveza propisanih članom 15. ovog zakona;
- 2) naloži rešenjem upravniku da ispunjava prava i obaveze propisane članom 32. ovog zakona;
- 3) naloži rešenjem profesionalnom upravniku da vrši poslove u skladu sa članom 35. ovog zakona;
- 4) zabrani rešenjem profesionalnom upravniku koji ne ispunjava uslove propisane članom 34. ovog zakona da obavlja poslove profesionalnog upravnika;
- 5) naloži rešenjem stambenoj zajednici da propiše kućni red ukoliko je za to ovlašćena aktom jedinice lokalne samouprave;
- 6) naloži rešenjem vlasnicima posebnih delova da se pridržavaju propisanog kućnog reda;
- 7) naloži rešenjem vlasniku posebnog dela da omogući nesmetano obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara;
- 8) podnese prijavu organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za stambene poslove ukoliko stambena zajednica nije podnela prijavu za upis u registar stambenih zajednica u skladu sa ovim zakonom.

## **Prava i dužnosti građevinskog inspektora**

### **Član 106.**

Građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li:

- 1) se zgrada i njeni delovi koriste u skladu sa svojom namenom;
- 2) se korišćenjem zgrade dovodi u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost zgrade i imovine, saobraćaja, okoline i životne sredine;
- 3) na izgrađenoj zgradi postoje nedostaci koji ugrožavaju bezbednost njegovog korišćenja i okoline;
- 4) je za zgradu koja je u upotrebi izdata upotrebna dozvola;
- 5) se u stanu u kom se obavlja poslovna delatnost, ta delatnost obavlja na način kojim se ugrožava bezbednost zgrade i građana, nanosi šteta zgradi i ometaju drugi korisnici u mirnom korišćenju stanova;
- 6) se poslovni prostor izdaje u zakup kao stan;
- 7) se garaža ili garažni boks koristi za stanovanje ili obavljanje poslovne delatnosti koja se ne može obavljati u takvom prostoru;
- 8) se garažno mesto ne koristi za parkiranje vozila.

Upravnik odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice je dužan da građevinskom inspektoru omogući potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju kao i u sve prostorije objekta ukoliko je to potrebno.

## **Obezbeđenje ostvarivanja javnog interesa radi izvođenja radova hitnih intervencija**

### **Član 107.**

Građevinski inspektor može, sve dok postoji opasnost i potreba izvođenja radova hitnih intervencija, da naloži odgovornom licu, koje je dužno da ih izvrši, da to učini, ostavljajući primeren rok za to.

Ako to lice ne postupi u ostavljenom roku, nadležni građevinski inspektor doneće rešenje da organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja izvrši te radove.

Rešenjem se određuje i ovlašćuje organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja da može da izvrši radove hitnih intervencija samostalno ili angažujući stručno lice, kao i iznos koji se na ime predujma obezbeđuje ovoj organizaciji za izvođenja ovih radova.

Na osnovu rešenja inspekcije, u roku od 15 dana od dana dostavljanja obračuna radova, sredstva određena kao predujam prenose se na teret budžeta jedinice lokalne samouprave, organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa, a nakon izvršenih radova sredstva koja odgovaraju utrošenim sredstvima. Ako su ovoj organizaciji preneti sredstva u većem iznosu od utrošenih, ona je dužna da izvrši povraćaj utrošenih sredstava u istom roku.

Organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa dostaviće obračun radova i stambenoj zajednici koja je trebalo da izvrši ove radove sa zahtevom da joj naknadi troškove izvršenih radova u roku od 60 dana od dana prijema obračuna. Ako stambena zajednica to ne učini u ostavljenom roku, organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa podneće tužbu radi ostvarivanja regresa od stambene zajednice.

Po prijemu dosuđenog iznosa na ime regresa na osnovu presude ili na osnovu uplate stambene zajednice, organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa prenosi u korist budžeta iznos koji je primila na ime izvršenja radova. Iznos koji nije mogao da se naplati pada na teret budžetskih sredstava.

## **Ovlašćenja građevinskog inspektora**

### **Član 108.**

U vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da:

- 1) naloži zabranu korišćenja zgrade, odnosno dela zgrade i naloži rok u kom se zgrada mora vratiti u prethodno stanje, ukoliko deo zgrade predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, bezbednost objekta i imovine, saobraćaja, okoline i životne sredine;
- 2) naredi rešenjem zabranu korišćenja zgrade, odnosno dela zgrade ukoliko se on ne koristi u skladu sa svojom namenom, do pribavljanja odgovarajućeg rešenja nadležnog organa;
- 3) naloži hitno izvođenje radova i druge mere stambenoj zajednici ukoliko bi njihovo neizvođenje moglo prouzrokovati nesrazmerno veliku štetu;
- 4) podnese prijave protiv odgovornih lica;
- 5) obavesti druge inspekcije o preduzimanju mera iz njihove nadležnosti
- 6) preduzme i druge mere u skladu sa zakonom.

### **Član 109.**

Komunalni odnosno građevinski inspektor rešenja kojima je upravniku odnosno profesionalnom upravniku naloženo ispravljanje utvrđenih nepravilnosti dostavlja Privrednoj komori Srbije najkasnije u roku od osam dana od dana pravnosnažnosti rešenja.

### **Član 110.**

Kad nadležni inspektor, u vršenju inspeksijskog nadzora, utvrdi da je odgovorno lice nepoznato, rešenje, odnosno zaključak o dozvoli izvršenja dostavlja se pribijanjem na ulazna vrata objekta i oglasnu tablu nadležnog organa, što se konstatuje zabeležkom inspektora o vremenu i mestu dostave na rešenju, odnosno zaključku o dozvoli izvršenja.

### **Član 111.**

Na rešenje republičkog inspektora za komunalne delatnosti može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Po žalbi protiv rešenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti odlučuje ministarstvo nadležno sa poslove stanovanja.

Na rešenje komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave može se izjaviti žalba opštinskom odnosno gradskom veću u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Žalba na rešenje republičkog građevinskog inspektora može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja Vladi, preko ministarstva nadležnog za poslove stanovanja.

Na rešenje jedinice lokalne samouprave doneto u postupku inspeksijskog nadzora, žalba se izjavljuje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja.

Gradu Beogradu poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja gradske opštine, donetog u postupku inspeksijskog nadzora, u skladu sa ovim zakonom.

## **VII. KAZNE NE ODREDBE**

### **Član 112.**

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 50.000,00 dinara kazniće se za prekršaj vlasnik posebnog ili samostalnog dela ako:

1) se nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne pridržavaju obaveza propisanih članom 15. ovog zakona;

2) ne postupi u skladu sa odredbama člana 24. stav 4. ovog zakona;

3) se i pored rešenja inspektora ne pridržava propisanog kućnog reda iz člana 51. ovog zakona;

4) se i pored rešenja inspektora ne omogući nesmetano obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara, odnosno ne dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za opravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze;

5) u naloženom roku ne vrati deo zgrade u prethodno stanje u skladu sa članom 108. tačka 1) ovog zakona;

6) ukoliko nastavi sa korišćenjem zgrade odnosno dela zgrade nakon donetog rešenja iz člana 108. tačka 2) ovog zakona.

#### **Član 113.**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara kazniće se za prekršaj stambena zajednica ako:

- 1) nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne izvrši upis u registar stambenih zajednica u skladu sa članom 18. ovog zakona;
- 2) ako nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne propiše kućni red u skladu sa članom 51. ovog zakona;

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 do 50.000,00 dinara.

#### **Član 114.**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo koje se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja, ukoliko:

- 1) se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja suprotno članu 33. ovog zakona;
- 2) obavlja poslove organizatora profesionalnog upravljanja bez zaključenog ugovora iz člana 38. stav 3. ovog zakona;
- 3) ne postupi po zahtevu stambene zajednice u skladu sa članom 38. stav 7. ovog člana;

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se preduzetnik koji se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja novčanom kaznom od 10.000,00 do 500.000,00 dinara.

### **Prekršaj odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave**

#### **Član 115.**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 100.000,00 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave ukoliko ne dostavi podatke i obaveštenja republičkom inspektoratu za komunalne delatnosti u datom roku, u skladu sa članom 103. stav 1. ovog zakona.

## **VIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Rok za donošenje podzakonskih akata**

#### **Član 116.**

Nadležni organi doneće podzakonske akte u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.



## **Prelazak stambene zgrade u stambenu zajednicu**

### **Član 117.**

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 u skladu sa ovim zakonom.

Stambena zajednica nastala u skladu sa stavom 1. ovog člana postaje pravni sledbenik stambene zgrade u pravnim poslovima nastalim prema propisima o održavanju stambene zgrade koji su važili do donošenja ovog zakona.

## **Registri i evidencije**

### **Član 118.**

Registri i jedinstvena evidencija uspostaviće se u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Skupština ili savet zgrade formirana u skladu sa propisima koji su važili do donošenja ovog zakona, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, dužni su da u roku od tri meseca od dana početka rada Registra, izvrše registraciju stambene zajednice u skladu sa odredbama ovog zakona.

## **Zakup na neodređeno vreme stana u javnoj svojini**

### **Član 119.**

Lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini, nastavljaju sa korišćenjem tog stana u zakup na neodređeno vreme i imaju pravo da ga otkupe u skladu sa odredbama čl. 16. do 26. Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispravka, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispravka, 48/94, 44/95 – dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – dr. zakon i 99/11).

Lica iz stava 1. ovog člana za korišćenje stana plaćaju zakupninu koja se obračunava množenjem vrednosti stana za koju se plaća porez na imovinu (poreska osnovica) za tekuću godinu sa koeficijentom 0,00242, koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Lica iz stava 1. ovog člana koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini na osnovu Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispravka, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispravka, 48/94, 44/95 – dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – dr. zakon i 99/11), nastavljaju da plaćaju zakupninu pod uslovima iz zaključenih ugovora o zakupu do isteka roka od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## **Zakup na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija**

### **Član 120.**

Zakupac stana na neodređeno vreme u stanu u svojini građana, zadužbina i fondacija, od dana stupanja na snagu ovog zakona nastavlja sa korišćenjem tog stana u zakup na neodređeno vreme.

Za korišćenje stana lice iz stava 1. ovog člana vlasniku stana plaća mesečnu zakupninu koja se obračunava množenjem vrednosti stana na koji se plaća porez na

imovinu (poreska osnovica) za tekuću godinu sa koeficijentom 0,00175, koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Lice iz stava 1. ovog člana dužno je da učestvuje u upravljanju i održavanju stambene zgrade u skladu sa ovim zakonom.

Ukoliko lice iz stava 1. ovog člana ne plati mesečnu naknadu ili zakup stana dva puta u bilo kom periodu zakupa smatraće se da je raskinut ugovor.

Ukoliko lice iz stava 1. ovog člana izda u podzakup stan trećem licu, koristi ga za privrednu delatnost ili dovede do njegovog urušavanja ili uništenja smatraće se da je raskinut ugovor o zakupu.

Lice iz stava 1. ovog člana dužno je da omogući vlasniku ulazak u stan najmanje dva puta godišnje radi uvida o načinu korišćenja stana.

### **Program preseljavanje zakupaca na neodređeno vreme u stan u drugim oblicima svojine**

#### **Član 121.**

Najkasnije u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze stanovi koje koriste lica iz člana 120. stav 1. ovog zakona, dužna je da donese program za obezbeđivanje stanova u javnoj svojini za preseljavanje zakupaca na neodređeno vreme.

Trenutkom preseljenja u stan iz stava 1. ovog člana, lice iz člana 120. stav 1. ovog zakona ostvaruje pravo na otkup stana u skladu sa članom 119. stav 1. ovog zakona.

### **Odgovarajući stan za preseljenje**

#### **Član 122.**

Stan za preseljenje po strukturi treba da odgovara stanu iz člana 85. stav 3. ovog zakona

Najveća površina stana za preseljenje iz stava 1. ovog člana treba da iznosi 30m<sup>2</sup> za jednočlano domaćinstvo, odnosno još po 15m<sup>2</sup> za svakog dodatnog člana.

Lice iz člana 120. stav 1. ovog zakona koje se preseljava može da prihvati i manji stan od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana.

Lice iz člana 120. stav 1. ovog zakona u koji se preseljava moguće je ponuditi i veći stan od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu, s tim što u slučaju otkupa stana razliku u površini između tog stana i odgovarajućeg stana otplaćuje po tržišnim uslovima.

### **Rokovi i prvenstvo prilikom preseljenja**

#### **Član 123.**

Jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, dužna je da najkasnije do 31. decembra 2026. godine obezbedi stan za preseljenje zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, kada zahtev za preseljenje podnese vlasnik.

Jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, dužna je najkasnije do 31. decembra 2021. godine da obezbedi stan za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupac stana na neodređeno

vreme na stanu koji se nalazi u zadužbini, odnosno fondaciji koja je obnovila rad u skladu sa zakonom.

Pravo prvenstva za obezbeđenje stana za preseljenje ima zakupac na neodređeno vreme, stariji od 60 godina.

Pravo na obezbeđenje stana od strane jedinice lokalne samouprave, u slučaju smrti zakupca na neodređeno vreme, imaju članovi porodičnog domaćinstva lica iz člana 120. stav 1. ovog zakona, koji su to svojstvo stekli do 29. jula 1973. godine.

Pravo na obezbeđenje stana od strane jedinice lokalne samouprave, u slučaju smrti zakupca na neodređeno vreme stana koji pripada zadužbini, odnosno fondaciji koja je obnovila rad u skladu sa zakonom, imaju članovi porodičnog domaćinstva zakupca koji sa zakupcem stanuju u tom stanu i koji su, u ugovoru o zakupu, određeni kao članovi porodičnog domaćinstva.

Vlasnici stanova ili zakupci na neodređeno vreme, imaju pravo da podnesu zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje, u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **Sredstva za pribavljanje stana za preseljenje**

#### **Član 124.**

Sredstva za izgradnju stanova za preseljenje obezbeđuju se u iznosu od 50% u budžetu Republike Srbije i prenose se jedinici lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, a koja je dužna da obezbedi ostalih 50% potrebnih sredstava i lokaciju za izgradnju.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da neopredeljene stanove u vlasništvu jedinice lokalne samouprave prioritarno usmerava za rešavanje stambenih potreba zainteresovanih lica za obezbeđenje stana za preseljenje.

Kada se ostvari pravo na otkup stana u koji se preselilo lice iz člana 120. stav 1. ovog zakona, a koji je izgrađen sredstvima iz stava 1. ovog člana, sredstva od otplate tog stana uplaćuju se Republici Srbiji i jedinici lokalne samouprave u istom odnosu u kojim su uložena za izgradnju stana, računajući i vrednost zemljišta, s tim što vrednost zemljišta ne može biti veća od 25% od otkupne vrednosti stana.

### **Uslov za odbijanje zahteva za preseljenje**

#### **Član 125.**

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave odbiće zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje zakupca na neodređeno vreme ako utvrdi da su se stekli uslovi za otkaz ugovora o zakupu stana.

### **Prava na stanu u zadužbini koja nije obnovila rad**

#### **Član 126.**

Na stanu koji je jedinica lokalne samouprave obezbedila za preseljenje zakupca stana na neodređeno vreme koji pripada zadužbini koja nije obnovila rad u skladu sa zakonom, ta lica stiču svojstvo zakupca stana na neodređeno vreme sa pravom otkupa u skladu sa odredbama ovog zakona.

## **Novčana naknada za odgovarajući stan**

### **Član 127.**

Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne obezbedi stan za preseljenje u roku određenom članom 123. ovog zakona, u obavezi je da zakupcu na neodređeno vreme isplati novčanu naknadu u vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 122. ovog zakona.

Iznos novčane naknade, koja se isplaćuje u visini prosečne tržišne vrednosti odgovarajućeg stana utvrđuje jedinica lokalne samouprave, na način kako se utvrđuje osnovica poreza na prenos apsolutnih prava, a iskazuje u evrima prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan utvrđivanja iznosa novčane naknade. Iznos novčane naknade se isplaćuje u dinarskoj protivvrednosti prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja.

Jedinica lokalne samouprave je obavezna da naknadu iz stava 2. ovog člana isplati u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva od strane ovlašćenog lica.

Novčanom isplatom iz stava 1. ovog člana prestaje pravo zakupa na stanu u svojini građana ili zadužbine u skladu sa odredbama ovog zakona kao i prava na obezbeđenje stana za preseljenje.

Vlada propisuje uslove, kriterijume i način ostvarivanja prava na novčanu naknadu iz stava 1. ovog člana.

## **Neprofitne stambene organizacije**

### **Član 128.**

Neprofitne stambene organizacije osnovane u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju („Službeni glasnik RS”, broj 72/09) nastavljaju da rade u skladu sa ovim zakonom.

## **Prestanak rada Republičke agencije za stanovanje**

### **Član 129.**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje sa radom Republička agencija za stanovanje, osnovana u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju („Službeni glasnik RS”, broj 72/09).

Danom prestanka rada Republičke agencije za stanovanje poslove iz okvira nadležnosti Republičke agencije za stanovanje preuzima ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

Ministarstvo iz stava 2. ovog člana danom prestanka rada Republičke agencije za stanovanje preuzima zaposlene, sredstva, imovinu, dokumentaciju i arhivu Agencije.

Prava i obaveze Republičke agencije za stanovanje preuzima Republika Srbija.

Prava i obaveze iz stava 4. ovog člana u ime Republike Srbije vrši Vlada.

O izvršavanju obaveza Republičke agencije za stanovanje preuzetih u skladu sa zakonom staraće se ministarstvo nadležno za poslove stanovanja u okviru nadležnosti utvrđenih zakonom.

## **Prestanak važenja propisa**

### **Član 130.**

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaju da važe:

- 1) Zakon o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispravka, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispravka, 48/94, 44/95 – dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – dr. zakon i 99/11), osim odredaba čl. 16. do 26, čl. 34, 37, 45a i 45b, kao i odredbe člana 32. koja prestaje da važi po isteku dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona;
- 2) Zakon o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 44/95, 46/98, 1/01 – US, 101/05 - dr. zakon, 27/11 - US i 88/11);
- 3) Zakon o socijalnom stanovanju („Službeni glasnik RS”, broj 72/09).

## **Stupanje na snagu i početak primene**

### **Član 131.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, osim odredaba čl. 121. do 127. ovog zakona koje će se primenjivati od 1. juna 2016. godine.

## **O B R A Z L O Ž E N J 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 detaljnije pravno uredi i uskladi sa izmenjenim društveno-ekonomskim odnosima u odnosu na period donošenja relevantnih aktuelnih 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), 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 neophodno se pojavila i potreba da se i stambena oblast reformiše i kodifikuje u jedan propis radi jasnijeg sagledavanja svih relevantnih činioca 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 nedefinisiranog 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 usklađivanje aspekata ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine u oblasti unapređenja uslova stanovanja građana i očuvanja i unapređenja vrednosti stambenog fonda, uz istovremeno unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa. Održivi razvoj stanovanja utvrđuje se kao javni interes. Takođe, utvrđeno je da je u javnom interesu održavanje i upravljanje u stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama koje su proglašene za kulturno dobro i zgrade u zaštićenim kulturno-istorijskim celinama, u cilju sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, odnosno u cilju obezbeđivanja sigurnosti zgrade i njene okoline.

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 uredi drugačije. 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 zgrada, 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, odlazanjem 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 Agencija za privredne registre i koji će biti javno dostupni na internet strani APR.

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 i 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, kvorum u prvo sazvanoj ali i ponovljenoj sednici, 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.

Problem neadekvatnog upravljanja zgradama, u poslednjoj deceniji značajno je rešavan 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 uredi 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 ne postojanje jasne odgovornost za štete koje nastanu po zdravlje i imovinu trećih lica u slučaju neadekvatnog održavanja tih zgrada. Imajući u vidu ove probleme, predlagač ovog zakona uvodi institut prinudne uprave koja se uvodi u tačno propisanim slučajevima, Postupak uvođenja prinudne uprave imenovanjem profesionalnog upravnika pokreće se podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom i traje samo dok se stambena zajednica ne organizuje 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 (kao zgrade kao celine, zajedničkih delova zgrada 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 iz 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.

Posebno značajno polje kojem se u ovom zakonu daje akcenat je socijalno stanovanje, odnosno stambena podrška. 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 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 regulisanja međusobnih odnosa u vezi stanovanja koji nisu uređeni drugim opštim aktima.

U cilju preciziranja javnog interesa, posebno treba skrenuti pažnju na članove 16. i 18. Ustava kojima se utvrđuje neposredna primena opšte prihvaćenih pravila i zaštita 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 prinudnih iseljavanja i raseljavanja usled urbanog razvoja (u daljem tekstu: Smernice za procedure raseljavanja), kao i Preporuka Saveta Evropske unije 2013/C 378/01 od 09.12. 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) cenovna priuštivost; g) odgovarajući stambeni prostor; d) fizičku pristupačnost; đ) lokacionu podobnost; i e) prikladnu kulturu stanovanja.



Stoga Predlog zakona treba preciznije da uredi 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.

Treba ukazati 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 (odnos prema 1:5 je pokazatelj da je potrebno 5 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.

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 dobiće se precizni podaci o potrebnom broju stanova za preseljenje ovih zakupaca. Imajući u vidu da još nema preciznih podataka o ovim stambenim potrebama (odnosno koliko takvih zakupaca ima), u članu 121. stav 1. Predloga zakona je predviđeno da će jedinica lokalne samouprave kroz godinu dana od primene ovog zakona doneti program za obezbeđivanje stanova za preseljenje zakupaca na neodređeno vreme, a koji će se zasnivati na stvarno utvrđenim potrebama, čime će se otkloniti nepreciznost finansijskih potreba za sprovođenje zakona.

U skladu sa prethodno navedenim, predlaže se donošenje obuhvatnog zakona kojim će 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 regulisanje njihovih međusobnih odnosa i odnosa prema trećim licima na stvarima od zajedničkog interesa, te konačno i intervencije iz javnog sektora kada je to neophodno, te raspodele zadataka između javnog sektora i organizacija građanskog društva, te mehanizama za ostvarivanje ciljeva od opšteg interesa.

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

Članom 1. propisan je predmet uređivanja..

Članom 2. propisan je javni interes u oblasti stanovanja.

Članom 3. definisani su osnovni pojmovi.

Članom 4. propisani su posebni, samostalni i zajednički delovi zgrade.

Članom 5. propisana je svojina na posebnom delu zgrade.

Članom 6. propisano je pretvaranje posebnog dela zgrade u zajednički deo.

Članom 7. propisana je promena namene posebnog dela zgrade.

Članom 8. propisani su zajednički delovi zgrade.

Članom 9. propisano je raspolaganje zajedničkim delovima zgrade.

Članom 10. propisana je svojina na delovima koji istovremeno pripadaju različitim posebnim, odnosno zajedničkim delovima zgrade.

Članom 11. propisani su samostalni delovi zgrade.

Članom 12. propisano je pripajanje samostalnog dela zgrade zajedničkim delovima i posebnom delu zgrade.

Članom 13. propisana su prava vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade.

Članom 14. propisano je pravo prečeg prenosa.

Članom 15. propisane su obaveze vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade.

Članom 16. propisana je nadležnost za vršenje poslova upravljanja.

- Članom 17. propisan je pojam i pravni status stambene jedinice.
- Članom 18. propisano je formiranje skupštine stambene zajednice.
- Članom 19. propisan je registar stambenih zajednica.
- Članom 20. propisane su granice ovlašćenja registratora.
- Članom 21. propisana je sadržina registra stambenih zajednica.
- Članom 22. propisana je jedinstvena evidencija stambenih zajednica.
- Članom 23. propisani su organi stambene zajednice.
- Članom 24. propisana je skupština stambene zajednice.
- Članom 25. propisana je nadležnost skupštine stambene zajednice.
- Članom 26. propisani su rad i odlučivanje skupštine.
- Članom 27. propisan je kvorum za sednicu skupštine.
- Članom 28. propisano je vođenje, sačinjavanje i sadržina zapisnika.
- Članom 29. propisana je odgovornost stambene zajednice.
- Članom 30. propisan je ugovor o osiguranju.
- Članom 31. propisan je pojam i mandat upravnika.
- Članom 32. propisana su prava i obaveze upravnika.
- Članom 33. propisan je organizator profesionalnog upravljanja.
- Članom 34. propisano je sticanje i prestanak ovlašćenja za obavljanje poslova profesionalnog upravnika.
- Članom 35. propisana je nadležnost profesionalnog upravnika.
- Članom 36. propisan je registar profesionalnih upravnika.
- Članom 37. propisano je poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku.
- Članom 38. propisano je poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku na osnovu odluke stambene zajednice.
- Članom 39. propisana je prinudna uprava.
- Članom 40. propisani su radovi na održavanju i radovi na unapređenju.
- Članom 41. propisani su radovi hitnih intervencija.
- Članom 42. propisana je obaveza održavanja.
- Članom 43. propisan je javni interes u poslovima održavanja zgrada.
- Članom 44. propisana je mogućnost osnivanja organizacije kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja.
- Članom 45. propisana je obaveza učešća u troškovima održavanja zajedničkih delova stambene zgrade.
- Članom 46. propisani su izvori finansiranja radova na održavanju zajedničkih delova zgrade.
- Članom 47. propisano je pravo regresa stambene zajednice.
- Članom 48. propisana je obaveza upravnika povodom prava na regres.
- Članom 49. propisana je odgovornost zbog neispunjenja obaveza održavanja.
- Članom 50. propisan je pravni osnov za korišćenje stana.
- Članom 51. propisan je kućni red.
- Članom 52. propisano je bespravno useljenje.
- Članom 53. propisano je iseljenje iz nastanjenog objekta i preseljenje naselja.
- Članom 54. propisan je odgovarajući smeštaj.
- Članom 55. propisani su osnovna načela za sprovođenje postupka iseljenja i preseljenja.
- Članom 56. propisana je odluka o neophodnosti iseljenja i plan preseljenja.
- Članom 57. propisano je rešenja o iseljenju.
- Članom 58. propisani su rokovi za sprovođenje odluke o neophodnosti preseljenja, odnosno rešenja o iseljenju
- Članom 59. propisan je način izvršenja rešenja o iseljenju.
- Članom 60. propisano je postupanje tokom iseljenja i preseljenja.
- Članom 61. propisano je praćenje postupaka iseljenja i preseljenja.
- Članom 62. propisana je stambena podrška i principi njenog ostvarivanja.
- Članom 63. propisani su principi korišćenja sredstava za stambenu podršku.

Članom 64. propisani su instrumenti stambene podrške i strateški i programski dokumenti i sredstva.

Članom 65. propisana je svrha, način donošenja i sadržina nacionalne stambene strategije.

Članom 66. propisana je svrha i nadležnost za izradu izveštaja o sprovođenju strategije.

Članom 67. propisan je program stambene podrške.

Članom 68. propisana je obaveza formiranja stambenog saveta za usmeravanje stambene politike, kao i njegov sastav.

Članom 69. propisano je da administrativnu i tehničku podršku Stambenom savetu pruža ministarstvo za stambene poslove

Članom 70. propisane su nadležnosti jedinice lokalne samouprave u oblasti stanovanja.

Članom 71. propisana su sredstva za finansiranje stambene podrške.

Članom 72. propisana su sredstva jedinica lokalnih samouprava za finansiranje stambene podrške.

Članom 73. propisan je pojam, oblici i nadležnosti neprofitnih stambenih organizacija, kao i uslovi za izdavanje i oduzimanje licence za rad i upis u registar neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 74. propisan je pojam Komore neprofitnih stambenih organizacija i status komore.

Članom 75. propisani su poslovi Komore neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 76. nabrojani su organi Komore neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 77. propisan je način finansiranja rada Komore neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 78. propisano je podnošenje godišnjeg izveštaja rada Komore neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 79. propisan je nadzor nad zakonitošću rada Komore neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 80. propisana su lica koja ostvaruju pravo i korisnici stambene podrške.

Članom 81. propisane su ciljne grupe lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku.

Članom 82. propisani su opšti uslovi za rešavanje stambene potrebe državljana Republike Srbije koji su bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana.

Članom 83. propisan je pojam lica bez stana.

Članom 84. propisane su granice primanja kao uslov za ostvarivanje prava na stambenu podršku.

Članom 85. propisana je struktura stana za koji može da konkuriše lice koje ostvaruje pravo na stambenu podršku.

Članom 86. propisani su kriterijumi i merila za utvrđivanje reda prvenstva za rešavanje stambene potrebe.

Članom 87. propisani su načini i uslovi pružanja stambene podrške.

Članom 88. propisano je davanje stana pod zakup.

Članom 89. propisano je korišćenje stana u zakup po neprofitnim uslovima.

Članom 90. propisana je neprofitna zakupnina za namenske stanove.

Članom 91. propisani su obračuni naplata zakupnine.

Članom 92. propisano je korišćenje stana u zakup po regulisanim uslovima.

Članom 93. propisana je regulisa zakupnine i ostali uslovi regulisanog zakupa.

Članom 94. propisano je subvencionisanje zakupnine.

Članom 95. propisana je stambena podrška za korisnika koji stiče ili ima stan u svom vlasništvu.

Članom 96. propisana je prodaja stana po neprofitnim uslovima.

Članom 97. propisana je prodajna cena stana.

Članom 98. propisani su uslovi prodaje stana.

Članom 99. propisano je pravo na otuđenje stana korisnika koji je stekao pravo na kupovinu stana po neprofitnim uslovima.

Članom 100. propisano je stanovanje u zgradama za stambeno zbrinjavanje.

Članom 101. propisan je postupak i organi za dodelu stambene podrške, kao i način sprovođenja raspodele stambene podrške.

Članom 102. propisan je nadzor nad sprovođenjem zakona.

Članom 103. propisano je ovlašćenje republičkog inspektora za komunalne delatnosti.

Članom 104. propisana su prava i dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave.

Članom 105. propisana su ovlašćenja inspektora jedinice lokalne samouprave.

Članom 106. propisana su prava i dužnosti građevinskog inspektora.

Članom 107. propisano je obezbeđenje ostvarivanja javnog interesa radi izvođenja radova hitnih intervencija.

Čl. 108, 109, 110. i 111. propisana su ovlašćenja građevinskog inspektora.

Čl. 112, 113. i 114. propisane su kaznene odredbe.

Članom 115. propisan je prekršaj odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave.

Članom 116. propisan je rok za donošenje podzakonskih akata.

Članom 117. propisan je prelazak stambene zgrade u stambenu zajednicu.

Članom 118. propisani su rokovi za uspostavljanje registara i evidencija.

Članom 119. propisan je zakup na neodređeno vreme stana u javnoj svojini.

Članom 120. propisano je korišćenje u zakup na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija.

Članom 121. propisan je program preseljavanja zakupaca na neodređeno vreme u stanu u drugim oblicima svojine.

Članom 122. propisan je odgovarajući stan za preseljenje.

Članom 123. propisani su rokovi i prvenstvo prilikom preseljenja.

Članom 124. propisana su sredstva za pribavljanje stana za preseljenje.

Članom 125. propisan je uslov za odbijanje zahteva za preseljenje.

Članom 126. propisano je pravo na stanu u zadužbini koja nije obnovila rad.

Članom 127. propisana je novčana naknada za odgovarajući stan.

Članom 128. propisane su prelazne i završne odredbe koje se odnose na nastavak rada postojećih neprofitnih stambenih organizacija.

Članom 129. propisan je prestanak rada Republičke agencije za stanovanje.

Članom 130. propisan je prestanak važenja propisa.

Članom 131. propisano je stupanje na snagu.

#### **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 održavanje 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, Zakon o stanovanju i Zakon 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 održavanja i korišćenja 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 vezano za upravljanje i održavanje poslovnih zgrada, jer nijedan zakon ne uređuje ove odnose.

Iako je u Zakonu o stanovanju definisao 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 vrednosti 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 kvalitet 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 kojom 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 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.

Stoga je razvoj stambenog sektora 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 vezano za povećanje ukupnog broja stanova, ali ukoliko se uporede strukturne promene ne mogu se zaključiti pozitivni trendovi. Najveća negativna promena predstavlja veliki porast 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 2002-2011) više nenastanjenih stanova ima u gradskim naseljima. To ukazuje na depopulaciju sela, kao i na nezauzete (neprodane) novoizgrađene stanove u poslednjoj dekadi u gradovima.

**Tabela 1. Stambene jedinice u Republici Srbiji**

|   | 2011             | 2002             | Promena        |               |
|---|------------------|------------------|----------------|---------------|
| <b>Stanovi–ukupno</b>                     | <b>3.231.931</b> | <b>2.956.516</b> | <b>275.415</b> | <b>9,3%</b>   |
| 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 za stalno stanovanje | 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%           |
| <b>Ostale stambene jedinice</b>           | <b>13.900</b>    | <b>18.729</b>    | <b>-4.829</b>  | <b>-25,8%</b> |
| 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 sektor u Srbiji je 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 quo”. 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.

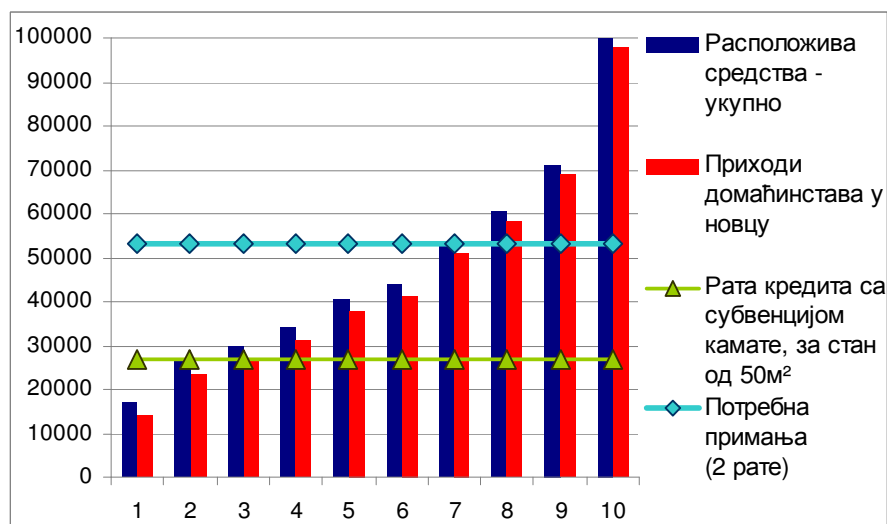
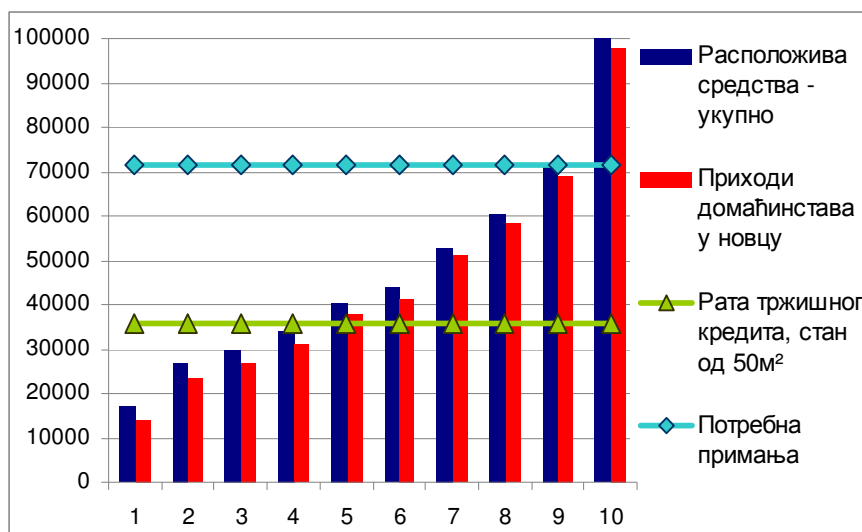
**Tabela 2. Uporedni prikaz kretanja prosečnih cena stanova i kredita**

|                                      | 2003   | 2005   | 2007   | 2009   | 2013   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prosečna kamata %                    | 7,67   | 6,30   | 6,05   | 5,67   | 4,56   |
| Prosečna cena stana €/m <sup>2</sup> | 932    | 1.001  | 1.091  | 1.356  | 1.121  |
| Cena stana od 50 m <sup>2</sup> u €  | 46.600 | 50.050 | 54.550 | 67.800 | 56.050 |

Izvor: Republički zavod za statistiku i Narodna banka Srbije

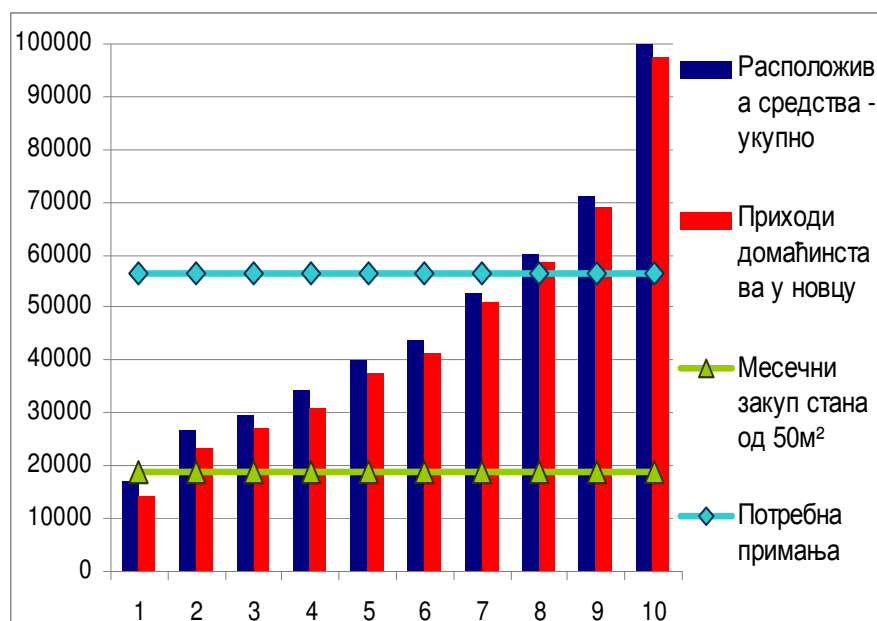
Takođe, i pored subvencionisanja, stambeni krediti su i dalje nedostupni većini stanovništvu, što se može sagledati iz sledećih grafika.

Grafik 1. Odnos mesečne rate kredita za prosečni stan na tržištu bez (grafik levo ) i sa (grafik desno) subvencijom kamate za učešće u kreditu prema visini raspoloživih sredstava domaćinstava (razloženih po decilnoj podeli) u 2009. godini



Tržište stambenog zakupa je skromno razvijeno jer je procenat stanova u privatnoj svojini u kojima stanuju vlasnici visok, a zbog nedostatka kontrola 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 veličine grada i udaljenosti od njegovog centra.

Grafik 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



Takođe, fond javnih stanova koji se daje u zakup je neznatan s obzirom da je najveći procenat stanova privatizovan početkom 90-ih, kao i da postoje snažne tendencije njegove 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 60m <sup>2</sup> | 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 Zol****          | 60      | 40       | 40    | 40         |

\*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 Zakupnina koja se obračunava u skladu sa Zakonom o izbeglicama

Izvor: sajt „Imovina net” i Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Program stanovanja u zaštićenim uslovima, u kojima u početku ili u potpunosti ne postoji nikakva obaveza po pitanju plaćanja korišćenja i održavanja stanova, što je sa dugoročnog stanovišta ekonomski potpuno neodrživo. Lokalna samouprava može, ukoliko ima dovoljno sredstava, da subvencionise 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.

Različiti programi za izbeglice i interno raseljena lica, kao npr. Program HELP, 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. Skrivena 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, namenskih fondova 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 koje je zasnovan na dobrovoljnosti i amaterizmu. Opšte je poznato da veliki broj stambenih zgrada propadaju 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.

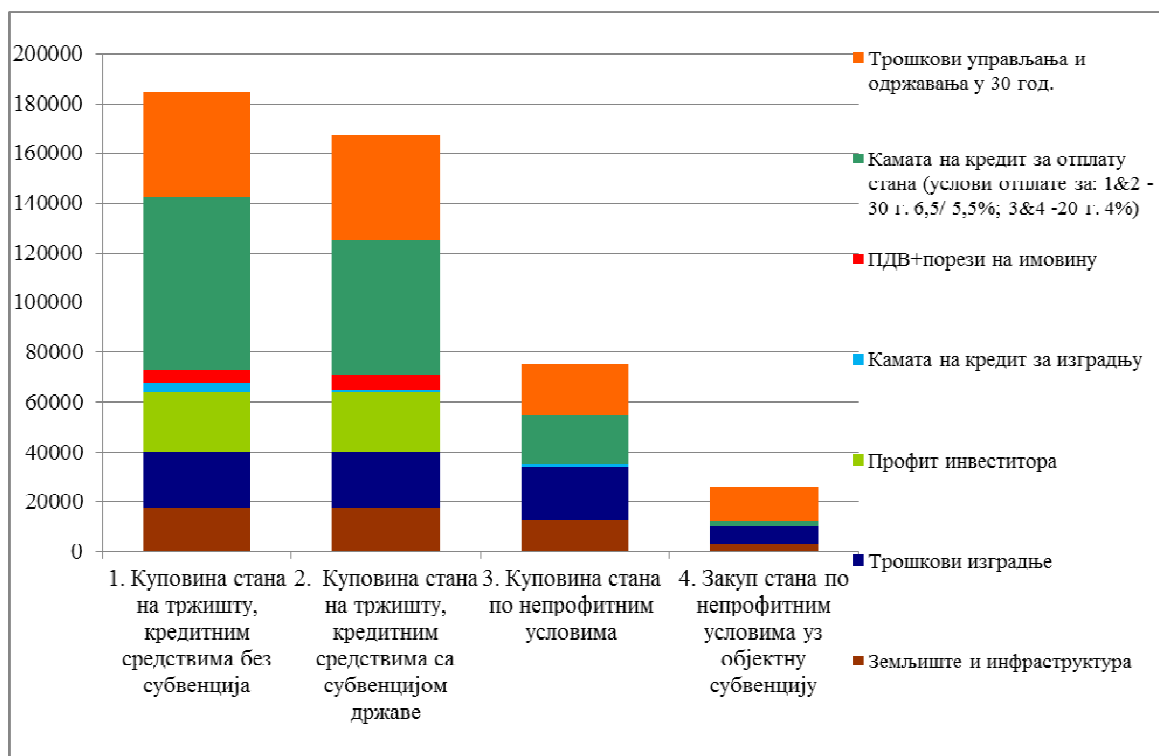
Jedan od uzroka se leži i u neodgovarajućem regulisanju svojine i svojinski odnosi u stambenim zgradama, jer nisu jasno definisani zajednički delovi zgrade, pa nije jasno ni razgraničenje između posebnih i zajedničkih delova u fizičkom smislu. Nadležne institucije u oblasti održavanja stambenih zgrada 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 nerazvijeni su i instrumenti podrške iz javnog sektora. Na nivou jedinica lokalnih samouprava su često spojene funkcije naplate sredstava za održavanje, izvođenje radova i kontrole nad izvođenjem radova. Nisu precizno definisane ni nadležnosti inspekcija u nadzoru nad održavanjem stambenih zgrada.

Nerazvijen je i sektor neprofitnih i nisko-profitnih 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.

Sledeći grafik 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 trebao da se sprovede kreditom Razvojne banke Saveta Evrope 2012. godine, a sve prema cenama iz 2009. godine.

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



## 2. Ciljevi koji se donošenjem zakona postižu

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 unapređenja uslova stanovanja građana i očuvanja i unapređenja 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.

2. 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 vođenja jedinstvene evidencije u APR; obaveza 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 povećanja aktivnosti u ovom sektoru i različitih oblika pravnog prometa u kojem se kao subjekti pojavljuju stambene zajednice.

3. 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,

4. 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.

5. 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 ovih pitanja.

6. Uvođenje inspekcijskog nadzora i efikasne kontrole svih aktera u primeni odredbi ovog zakona.

Pokazatelj i parametar za praćenje je 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.

Naime, u slučaju status quo opcije (engl. base case – nepromenjeno stanje) odnosno nepreduzimanja mera državne intervencije, koje mogu biti neregulatorne i regulatorne, nije moguće rešiti opisane probleme. Probleme ove oblasti, bez uticaja države, nisu u stanju da reše, a rešavanje predmetnih problema nije moguće postići ni u slučaju samostalnog delovanja tržišnih mehanizma.

Samo merama vanpravne (neregulatorne) ekonomske prirode, poput subvencija i drugih vrsta državne pomoći, raspisivanja konkursa za učešće u programima i projektima i dr., 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 isključivo one same i izolovane nisu u stanju da reše predmetne probleme.

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 zadruženih 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.

U sektoru održavanja kroz primenu ovog zakona se očekuju 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 na stanovima 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.

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 prioriternih stambenih programa i projekata.

Izjednačavanje zakupnina u javnom sektoru postižu su bolji ekonomski efekti jer će javni budžeti 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 već obračunava poreska administracija.

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, i sada jedinice lokalnih samouprava 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 vezano za te obaveze preciznije.

S obzirom da je ovim zakonom utvrđen javni interes i vezano za unapređenje 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. S obzirom na da 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 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 od strane 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 obaveza u kontroli i nadzoru u sektoru stanovanja, kao i za vođenje registara i evidencija.

S obzirom da će biti donet podzakonski akt, koji će preciznije regulisati rad neprofitnih stambenih organizacija, očekuje se da će to unaprediti kvalitet njihovih usluga, kao unapređenje njihovih kapaciteta u tom cilju.

## **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 na stanu. 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 300 dinara prosečno po stanu, dok cena redovnog tehničkog održavanja koje obuhvata spisak od 55 različitih usluga iznosi 5,3 dinara po m<sup>2</sup>, 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.

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 svojini građana, zadužbina i fondacija.

Ovo povećanje će najviše iznositi oko 1/2 u odnosu na dosadašnju zakupninu u stanovima građana, zadužbina i fondacija i zavisice od lokacije stana u gradu.

U stanovima u javnoj svojini, izjednačice se obračun zakupnine sa obračunom zakupnine stanova u javnoj svojini koji se daju u zakup na određeno vreme za najviše 1/2 u odnosu na dosadašnju zakupninu u proseku. Najveće povećanje bi bilo u Beogradu, gde bi se zakupnina duplirala prosečno u odnosu na postojeću zakupninu u skladu po Zakonu o stanovanju, dok to povećanje ne bi bilo veliko u gradovima srednje veličine u odnosu na sadašnju zakupninu. S obzirom 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.

U ovom trenutku nema dovoljno podataka na osnovu kojih bi se mogli precizirati različiti administrativni troškovi vezanih za sistem registracije i licenciranja, ali treba naglasiti da će se ti troškovi obračunavati prema stvarnim troškovima potrebnim za

obradu zahteva za registraciju, odnosno troškova potrebnim za sprovođenje obuka i polaganja ispita u cilju sticanja odgovarajućih licenci.

Sredstva za troškove formiranja i rada Komore neprofitnih stambenih organizacija će se obezbeđivati iz članarina neprofitnih stambenih organizacija, kao i naknada za izdavanje licenci za njihov rad (takođe obračunatih na osnovu troškova za obradu odgovarajućeg zahteva) i drugih izvora.

S obzirom 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 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**

Očekuju 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 na način kako su to pravo imali i drugi građani. Osim što će se rešiti višedecenijski problem, u velikoj meri će se rasteretiti sudovi, jer se u vezi ovih stanova vode brojni sudki 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 povećati kvalitet usluge, što u potpunosti opravdava zakonsko rešenje.

S obzirom 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 opravdaju 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 Grafiku 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, pružaoци 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 Altmar, 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 usklađena 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 time, 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 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, čije ispunjavanje kontroliše Komora neprofitnih stambenih organizacija.

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

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

Donošenje 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 imele prilike 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 u 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 dana 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 17. novembra 2015. godine, do 7. novembra 2015. godine, sprovedo 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, Profesori sa fakulteta Union, docentima na Pravnom fakultetu Univerziteta u

Beogradu, profesorom Univerziteta privredna akademija, Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije, kao 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 stoga 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 infrastrukture [www.stanovanje@mgsi.gov.rs](mailto:www.stanovanje@mgsi.gov.rs), 19. novembra 2015. godine i tom prilikom su pozvana sva zainteresovana lica da dostave svoje primedbe, predloge i sugestije, čime je data mogućnost svim zainteresovanim licima da iznesu svoje 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- 04. decembar 2015. godine;  
Valjevo- 07. 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 su ugrađeni u tekst Nacrta ovog 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 odredbi vezano za raseljavanje i iseljenje, kako u smislu zaštite prava lica koja se iseljavaju, tako i u smislu povećanja njihovi 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.

Pored toga, u cilju sprovođenja zakona, Privredna komora će organizovati obuke i ispite za profesionalne upravnike u cilju njihovog licenciranja za obavljanje ovih poslova, dok će Komora neprofitnih stambenih organizacija takođe sprovoditi obuke za ove unapređenje kapaciteta neprofitnih stambenih organizacija i sistem njihovog licenciranja.

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.

Pored toga, u cilju sprovođenja zakona, Privredna komora će organizovati obuke i ispite za profesionalne upravnike u cilju njihovog licenciranja za obavljanje ovih poslova, dok će Komora neprofitnih stambenih organizacija takođe sprovoditi obuke za ove unapređenje kapaciteta neprofitnih stambenih organizacija i sistem njihovog licenciranja.

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

### **Regulatorne mere:**

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

Narodna skupština donosi Nacionalnu stambenu strategiju i Akcioni plan za sprovođenje.

Vlada propisuje:

- izveštava Narodnu skupštinu na svake tri godine Izveštajem o sprovođenju Nacionalne stambene strategije;
- propisuje uslove, kriterijume i način ostvarivanja prava na novčanu nadoknadu (član 127);
- propisuje kriterijume za utvrđivanje da li lice koje se iseljava ima dovoljno sredstava da obezbedi odgovarajući smeštaj, kao i minimalne uslove koje treba da zadovolji objekat za odgovarajući smeštaj (član 54);
- formira Stambeni savet za realizaciju Strategije koji: predlaže osnovne pravce stambene politike i daje smernice za izradu Strategije i Akcionih planova; donosi odluke od značaja za realizaciju Strategije; obezbeđuje međusektorsku saradnju; i donosi program rada (član 68);
- propisuje način obračuna i naplate neprofitne zakupnine na predlog ministra nadležnog za stambene poslove (član 89).

Ministar nadležan za poslove stanovanja:

- propisuje vođenje registra stambenih zajednica i evidenciju o stambenim zajednicama (član 17), kao i bližu sadržinu, postupak i način vođenja Registra. i način primene informacionog sistema jedinstvene evidencije (član 21);
- utvrđuje pojedine vrste radova (radovi hitnih intervencija; radovi tekućeg održavanja, i radovi investicionog održavanja), ako oni nisu propisani ovim zakonom, kao i normative za održavanje zgrada (član 40);

- propisuje kriterijume za utvrđivanje minimalnog iznosa koje određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova održavanja i troškova upravljanja zgradom (član 45);
- propisuje sadržinu i način vođenja evidencije o broju, načinu i uslovima pod kojima su sprovedeni ovi postupci iseljenja i preseljenja ( član 61);
- priprema Nacionalnu stambenu strategiju i Akcione planove za njeno sprovođenje;
- pruža administrativnu i tehničku podršku Stambenom savetu (član 69.);
- propisuje posebne uslove obavljanja delatnosti neprofitnih stambenih organizacija, uslove za dobijanje i oduzimanje licence i način vođenja i sadržinu registra neprofitnih stambenih organizacija ( član 73);
- propisuje površinske normative za odgovarajući stan (član 85);
- propisuje uslove korišćenja sredstava za stambenu podršku i načine obezbeđivanja različitih vidova stambene podrške ( član 87);
- propisuje sadržinu poziva za javni konkurs, potrebnu dokumentaciju za dokazivanje ispunjavanja uslova i kriterijuma za dodelu stana, odnosno stambene podrške i ostale detaljnije uslove za sprovođenje postupka dodele stana ( član 101);
- vrši nadzor nad zakonitošću rada Komore.

Jedinica lokalne samouprave:

- može odlukom da utvrdi zone za koje propisuje obavezu izvršenja određenih radova investicionog održavanja ( član 43);
- može da donese odluku kojom predviđa obezbeđenje sredstava u budžetu za učešće u projektima finansiranja radova na investicionom održavanju i radova na unapređenju zgrada;
- donosi odluku o izvorima finansiranja stambene podrške;
- donosi odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove pod kojima jedinica lokalne samouprave učestvuju u finansiranju.(član 43)
- može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja (član 44);
- može da propiše kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji (član 51);
- donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan u skladu sa Strategijom;
- donosi program stambene podrške radi realizacije akcionog plana;
- planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije;
- obezbeđuje sredstva za subvencioniranje zakupnine i za davanje pomoći za korišćenje stanova;
- utvrđuje visinu zakupnine stanova izgrađenih nepovratnim sredstvima (član 90);
- obezbeđuje uslove za stanovanja putem planiranja i uređenja prostora;
- može da osnuje stambenu agenciju;
- obezbeđuje stan za preseljenje zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana (član 123).

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave odlučuje o subvencionisanju zakupnine zakupcu stana za neprofitno stanovanje u javnom sektoru ( član 94).

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 18).

Agencija za privredne registre vodi jedinstvenu, centralnu, javnu, elektronsku bazu podataka i dokumenata u kojoj su objedinjeni podaci i dokumenta o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije (u daljem tekstu: Jedinstvena evidencija), preko registratora jedinstvene evidencije (član 22).

Privredna komora Srbije:

- ustanovljava i vodi registar profesionalnih upravnika koji je dostupan na njenoj internet strani. bliže se uređuje statutom ili drugim opštim aktom Privredne komore Srbije ( član 36);
- 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 36).

Komora neprofitnih stambenih organizacija:

- utvrđuje profesionalna prava i dužnosti i etičke norme ponašanja članova u obavljanju poslova pružanja stambene podrške pod neprofitnim uslovima;
- izdaje i oduzima licence za rad neprofitnih stambenih organizacija;
- vodi Registar neprofitnih stambenih organizacija u skladu sa odredbama ovog zakona;
- organizuje obuku za stručna lica zaposlena u neprofitnim stambenim organizacijama;
- vrši kontrolu godišnjih izveštaja o poslovanju neprofitnih stambenih organizacija odvojeno za neprofitni i profitni deo poslovanja;
- podnosi izveštaj o radu neprofitnih stambenih organizacija ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja (član 75).

**IZJAVA  
O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU  
ZGRADA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE**

1. Ovlašćeni predlagač: Vlada  
Obrađivač: Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
2. Naziv propisa  
Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada  
The draft law on Housing and Maintenance of buildings
3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):
  - a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa  
Nema
  - b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma  
Nema
  - v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma  
Nema
  - g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma  
Nema
  - d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije  
Nema
4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:
  - a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima  
Nema
  - b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima  
Nema
  - v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima  
Nema
  - g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost  
Nema
  - d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

Nema

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi Predloga zakona nisu učestvovali konsultanti.