

# ZAKON

## O SOCIJALNOM STANOVANJU

*("Sl. glasnik RS", br. 72/2009)*

### Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi za održivi razvoj socijalnog stanovanja i način obezbeđivanja i korišćenja sredstava za razvoj socijalnog stanovanja, kao i druga pitanja od značaja za socijalno stanovanje.

### Član 2

Socijalno stanovanje u smislu ovog zakona jeste stanovanje odgovarajućeg standarda koje se obezbeđuje uz podršku države, u skladu sa strategijom socijalnog stanovanja i programima za realizaciju strategije, domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima.

### Član 3

Radi obezbeđivanja uslova za održivi razvoj socijalnog stanovanja u Republici Srbiji, a u cilju realizacije utvrđene nacionalne stambene politike, kojom se određuju i mere za njeno sprovođenje, donosi se Nacionalna strategija socijalnog stanovanja (u daljem tekstu: Strategija) i Akcioni plan za njeno sprovođenje (u daljem tekstu: Akcioni plan).

### Član 4

Opština, grad i grad Beograd (u daljem tekstu: jedinica lokalne samouprave), radi obezbeđivanja uslova za razvoj socijalnog stanovanja:

- 1) donosi lokalnu stambenu strategiju u skladu sa Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja;
- 2) donosi, u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i Nacionalnom strategijom socijalnog stanovanja, programe socijalnog stanovanja;
- 3) planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije;
- 4) obezbeđuje razvoj socijalnog stanovanja putem odgovarajuće zemljišne politike i planiranja i uređenja prostora;
- 5) vodi registar stanova;
- 6) osniva samostalno ili zajedno sa drugim zainteresovanim jedinicama lokalne samouprave neprofitnu stambenu organizaciju (stambenu agenciju) radi sprovođenja lokalne stambene strategije, realizacije programa socijalnog stanovanja i upravljanja

stanovima za socijalno stanovanje datim pod zakup, kao i radi obavljanja drugih aktivnosti od javnog interesa u oblasti stanovanja.

## **Član 5**

Strategija i Akcioni plan donose se za teritoriju Republike Srbije.

Strategijom se određuju dugoročni i srednjoročni ciljevi razvoja socijalnog stanovanja, u skladu sa regionalnim, ukupnim ekonomskim i socijalnim razvojem, izvori i način obezbeđivanja sredstava za realizaciju Strategije, razvoj socijalnog stanovanja i drugi elementi od značaja za socijalno stanovanje.

Strategiju i Akcioni plan donosi Vlada na predlog ministarstva nadležnog za stambene poslove. Strategija se donosi za period od najmanje 10 godina, a Akcioni plan za period od najmanje pet godina.

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

Rok za donošenje Strategije je šest meseci (180 dana) od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Strategija i Akcioni plan se objavljuju u "Službenom glasniku Republike Srbije".

## **Član 6**

Radi realizacije Strategije i Akcionog plana donose se programi socijalnog stanovanja.

Program iz stava 1. ovog člana donosi Vlada na predlog ministarstva nadležnog za stambene poslove.

## **Član 7**

Programima iz člana 6. stav 1. ovog zakona utvrđuju se naročito:

- 1) prioriteta u pogledu projekta, ciljnih grupa i obima sredstava;
- 2) kriterijumi pod kojima se sredstva utvrđena programom mogu koristiti;
- 3) uslovi odobravanja i vraćanja sredstava.

## **Član 8**

Sredstva za socijalno stanovanje obezbeđuju se iz:

- 1) budžeta Republike Srbije;
- 2) donacija;

- 3) domaćih i inostranih kredita;
- 4) sredstava od otplate kredita odobrenih u skladu sa ovim zakonom;
- 5) drugih izvora u skladu sa zakonom.

## **Član 9**

Sredstva iz člana 8. ovog zakona koriste se za:

- 1) odobravanje dugoročnih kredita neprofitnim stambenim organizacijama radi obezbeđivanja stanova za socijalno stanovanje;
- 2) odobravanje dugoročnih kredita fizičkim i pravnim licima za obezbeđivanje stanova za socijalno stanovanje;
- 3) podsticanje dugoročne stambene štednje;
- 4) podsticanje različitih vidova pribavljanja stanova za socijalno stanovanje u vlasništvu ili u zakup;
- 5) podsticanje različitih vidova pribavljanja stanova za socijalno stanovanje osoba sa invaliditetom, kao i ličnih i porodičnih vojnih invalida i civilnih invalida rata;
- 6) podsticanje partnerstva javnog i privatnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja;
- 7) podsticanje različitih vidova izgradnje za stanovanje uz podršku za osobe sa invaliditetom;
- 8) druge namene u skladu sa ovim zakonom i programom.

Vlada bliže propisuje merila i kriterijume za korišćenje sredstava za namene iz stava 1. ovog člana, na predlog ministarstva nadležnog za stambene poslove.

## **Član 10**

Pravo na rešavanje stambenih potreba u skladu sa ovim zakonom imaju lica koja su bez stana, odnosno lica bez stana odgovarajućeg standarda i koja iz prihoda koje ostvaruju ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima.

Osnovna merila za utvrđivanje reda prvenstva za rešavanje stambenih potreba lica iz stava 1. ovog člana su:

- 1) stambeni status,
- 2) visina primanja,
- 3) zdravstveno stanje,

- 4) invalidnost,
- 5) broj članova domaćinstva,
- 6) imovinsko stanje.

U određivanju reda prvenstva po osnovnim merilima prednost će imati lica koja pripadaju ranjivim društvenim grupama: mladi, deca bez roditeljskog staranja, samohrani roditelji, porodice sa više dece, samačka domaćinstva, lica preko 65 godina starosti, osobe sa invaliditetom, lični vojni invalidi, porodični vojni invalidi, civilni invalidi rata, izbeglice i interno raseljena lica, Romi i pripadnici drugih socijalno ranjivih grupa.

Vlada u okviru svakog posebnog programa socijalnog stanovanja bliže propisuje uslove i merila iz st. 1, 2. i 3. ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave u okviru svakog pojedinačnog programa socijalnog stanovanja posebno propisuje uslove i merila za rešavanje stambenih potreba domaćinstava iz st. 1, 2. i 3. ovog člana, u skladu sa uslovima i merilima iz odgovarajućeg dokumenta Vlade.

Uslovi i merila iz st. 2. i 3. ovog člana propisuju se u skladu sa merama i politikama definisanim u strateškim dokumentima Republike Srbije i u cilju podsticanja ravnomernog regionalnog razvoja i ukupnog razvoja Republike Srbije.

## **Član 11**

Radi obezbeđivanja uslova za održivi razvoj socijalnog stanovanja, kao i obezbeđivanja i korišćenja sredstava za namene utvrđene ovim zakonom, Vlada će osnovati Republičku agenciju za stanovanje (u daljem tekstu: Agencija).

Na osnivanje i pravni položaj Agencije primenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju javne agencije.

Saglasnost na akt kojim se utvrđuju visina plata i broj zaposlenih u Agenciji daje Vlada.

## **Član 12**

Agencija, u skladu sa ovim zakonom i osnivačkim aktom, obavlja poslove koji se odnose na: upravljanje sredstvima namenjenim za socijalno stanovanje; izradu dugoročnih, srednjoročnih i godišnjih programa rada Agencije; pripremu modela finansiranja programa socijalnog stanovanja; izbor programa socijalnog stanovanja koji ispunjavaju uslove za finansiranje; kontrolu namenskog korišćenja sredstava sa stanovišta ostvarivanja ciljeva i zadataka razvoja socijalnog stanovanja; pružanje stručne pomoći i tehničke podrške u izradi i realizaciji programa socijalnog stanovanja; organizovanje stručnih aktivnosti na izradi normativa i drugih dokumenata koji unapređuju delatnost Agencije; druge zadatke i poslove od značaja za rad Agencije.

## **Član 13**

Obezbeđivanje, odnosno pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih za socijalno stanovanje, kao i upravljanje izgradnjom stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem prodaje pod neprofitnim uslovima mogu obavljati neprofitne stambene organizacije.

Neprofitna stambena organizacija može da obavlja poslove iz stava 1. ovog člana ako je upisana u odgovarajući registar za obavljanje te vrste poslova i ako je upisana u poseban registar neprofitnih stambenih organizacija koje vodi ministarstvo nadležno za stambene poslove.

Neprofitne stambene organizacije mogu biti stambene agencije, koje osnivaju jedinice lokalne samouprave, stambene zadruge, osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i drugi organizacioni oblici.

U cilju obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana, kao i poslova na realizaciji programa za socijalno stanovanje, neprofitna stambena organizacija može konkurisati za dobijanje finansijskih sredstva koja se, u skladu sa ovim zakonom, obezbeđuju za te namene.

Višak prihoda nad rashodima neprofitna stambena organizacija može preneti u narednu godinu za obavljanje poslova iz stava 1. ovog člana.

Neprofitna stambena organizacija dužna je da u obavljanju poslova iz stava 1. ovog člana primenjuje propisane standarde i normative za planiranje, projektovanje, građenje, korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje i za korišćenje zemljišta za izgradnju, propisan način određivanja zakupnine i postupak nabavke dobara, usluga i radova u izgradnji stanova, kao i druge propisane uslove.

Vlada bliže propisuje uslove, standarde i normative iz stava 6. ovog člana.

## **Član 14**

Ministarstvo nadležno za stambene poslove vodi poseban registar neprofitnih stambenih organizacija.

U registar iz stava 1. ovog člana može da se upiše neprofitna stambena organizacija koja je upisana u odgovarajući registar i koja ima licencu za obavljanje poslova iz člana 13. stav 1. ovog zakona (u daljem tekstu: licenca za rad).

Licencu za rad izdaje ministar nadležan za stambene poslove neprofitnoj organizaciji koja ispunjava propisane uslove.

Izdatu licencu za rad ministar nadležan za stambene poslove može rešenjem oduzeti ako utvrdi da neprofitna stambena organizacija ne posluje u skladu sa propisanim uslovima.

Ministar nadležan za stambene poslove bliže propisuje uslove za izdavanje i oduzimanje licence za rad, kao i sadržinu posebnog registra iz stava 1. ovog člana.

## **Član 15**

Radi obezbeđivanja uslova za socijalno stanovanje, korišćenje sredstava za namene utvrđene ovim zakonom i pripreme godišnjeg programa, korišćenje preostalih sredstava solidarne stambene izgradnje, jedinice lokalne samouprave mogu da osnuju neprofitnu stambenu organizaciju (u daljem tekstu: stambena agencija).

U rad organa stambene agencije na lokalnom nivou uključuje se obavezno zastupnici reprezentativnih sindikata.

## **Član 16**

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 socijalno stanovanje za izdavanje u 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 za socijalno stanovanje koji se izdaju pod zakup (naplata zakupnine, otplata kredita prema Agenciji i drugim zajmodavcima, organizovanje poslova održavanja stanova i dr.);
- 6) obavlja poslove koji se odnose na izbor stanova za socijalno stanovanje, ugovaranje zakupa i kupovine stanova, naplate zakupnine, u saradnji sa institucijama socijalne zaštite i organima lokalne samouprave;
- 7) razvija nove programe finansiranja socijalnog stanovanja i podstiče partnerski odnos između javnog i privatnog sektora u oblasti socijalnog stanovanja;
- 8) stara se da najmanje 10% stanova namenjenih za socijalno stanovanje bude izgrađeno u skladu sa standardima pristupačnosti objekata od javnog interesa propisanih propisima koji uređuju oblast izgradnje i planiranja;
- 9) obavlja i druge poslove u oblasti stanovanja od značaja za opštinu.

## **Član 17**

Sredstva za osnivanje i rad stambene agencije obezbeđuju se iz:

- 1) budžeta jedinice lokalne samouprave po osnovu prihoda od zakupa stanova iz programa socijalnog stanovanja i zakupa stanova u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave;

- 2) donacija;
- 3) primanja od prodaje nefinansijske imovine;
- 4) kreditnih sredstava odobrenih od strane Agencije;
- 5) primanja od zaduživanja prema međunarodnim institucijama za finansiranje socijalnog stanovanja;
- 6) sredstava od otplate kredita za raspodeljene stanove solidarnosti ako aktom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave nije drukčije određeno;
- 7) sopstvenih sredstava;
- 8) drugih izvora u skladu sa zakonom.

### **Član 18**

Stanovi za socijalno stanovanje pribavljeni sredstvima obezbeđenim u skladu sa članom 8. koji se daju u zakup, ne mogu se otkupljivati, niti davati u trajno vlasništvo.

Korisnici stanova za socijalno stanovanje ne mogu davati u podzakup ili otuđivati stan za socijalno stanovanje na koji su stekli pravo u skladu sa ovim zakonom.

### **Član 19**

Sve podzakonske akte neophodne za sprovođenje ovog zakona doneće Vlada na predlog ministarstva nadležnog za stambene poslove u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **Član 20**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".