

# Z A K O N

## O STANOVANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### Predmet uređivanja

##### Član 1.

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

Odredbe 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.

#### Načelo održivog razvoja stanovanja

##### Član 2.

Održivi razvoj stanovanja u smislu ovog zakona predstavlja:

1) unapređenje uslova stanovanja građana i očuvanje i unapređenje vrednosti stambenog fonda uz unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa, odnosno usklađivanje ekonomskog i socijalnog razvoja i zaštite životne sredine prilikom razvoja stambenog sektora;

2) održavanje i upravljanje u stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama koje su proglašene za kulturno dobro i zgradama u zaštićenim kulturno-istorijskim celinama, u cilju sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, odnosno u cilju obezbeđivanja sigurnosti zgrade i njene okoline.

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

U cilju ostvarivanja javnog interesa Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave donose strateške dokumente za sprovođenje stambene politike i obezbeđuju sredstva u svojim budžetima za ispunjenje obaveza utvrđenih ovim zakonom i strateškim dokumentima.

#### Značenje izraza

##### Član 3.

Svi termini u ovom zakonu upotrebljeni u muškom rodu podrazumevaju se i u ženskom rodu i obrnuto.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1) stambena politika je pravac delovanja u cilju unapređenja uslova stanovanja, obezbeđivanja dostupnog stanovanja za građane kroz stambenu podršku i očuvanje i unapređenje vrednosti i kvaliteta stambenog fonda, koji je usklađen sa opštim usmerenjima ekonomskog i socijalnog razvoja u Republici Srbiji;

2) zgrada je 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.);

3) stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana;

4) porodična kuća je zgrada namenjena za stanovanje i koristi se za tu namenu, a sastoji se od najviše dva stana;

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

6) poslovna zgrada je zgrada koja je namenjena za obavljanje delatnosti i koristi se za tu namenu, a sastoji se od jednog ili više poslovnih prostora;

7) zgrada javne namene je zgrada namenjena za javno korišćenje i može biti zgrada javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (zgrada za potrebe državnih organa, organa autonomne pokrajine i lokalne samouprave, itd.), kao i zgrade javne namene koje mogu biti u svim oblicima svojine (bolnice, domovi zdravlja, domovi za stare, zgrade za obrazovanje, zgrade za sport i rekreaciju, zgrade kulture, saobraćajni terminali, pošte i druge zgrade);

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

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

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

11) pomoćni prostor jeste prostor koji se nalazi izvan stana ili poslovnog prostora i u funkciji je tih posebnih delova zgrade (podrum ili tavan, šupa, toalet i slično);

12) garaža je zatvoreni prostor u zgradi ili van nje, koji čini posebnu funkcionalnu celinu, a sastoji se od jednog ili više garažnih mesta ili garažnih boksova. Garaža koja se sastoji od više garažnih mesta, odnosno garažnih boksova, sadrži i zajedničke delove koji služe pristupu svakom garažnom mestu, odnosno garažnom boksu;

13) garažno mesto je poseban deo garaže koji čini prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila;

14) garažni boks je poseban deo garaže koji čini prostorija namenjena za parkiranje vozila;

15) parking mesto je odgovarajući prostor određen obeleženom površinom za parkiranje vozila izvan zgrade;

16) zajednički delovi zgrade su 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 (stepenište, ulazni prostori i vetrobrani, zajednički hodnik i galerija, tavanaški prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, zajednička terasa i druge prostorije namenjene zajedničkoj upotrebi vlasnika posebnih ili samostalnih delova zgrade i dr.), 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 i dr.), 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 i dr.), ako ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela 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;

17) prostori i objekti izvan zgrade koji ne predstavljaju pomoćni prostor u smislu ovog zakona (platoi, trotoari, bazeni, igrališta i ostali prostori i objekti sa pripadajućim elementima i opremom), jesu prostori i objekti koji se nalaze na zemljištu za redovnu upotrebu, odnosno katastarskoj parceli na kojoj se nalazi i zgrada i čiju obavezu održavanja imaju vlasnici tih prostora ili objekata u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na zajedničke delove zgrade u slučaju da pripadaju svim vlasnicima posebnih delova zgrade, odnosno u skladu sa odredbama ovog zakona vlasnici posebnih delova zgrade u slučaju da ti prostori ili objekti pripadaju samo pojedinim vlasnicima zgrade ili licu koje nema nijedan poseban deo u zgradi;

18) samostalni delovi zgrade su prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska);

19) prostorija sa tehničkim uređajima je prostorija sa instalacijama i/ili opremom neophodnom za projektovano korišćenje i funkcionisanje zgrade i predstavlja zajednički deo zgrade, ukoliko posebnim propisom nije drugačije određeno;

20) prostorija transformatorske stanice je tehnička prostorija koja služi za smeštaj transformatora i ostale opreme i uređaja koji su u funkciji transformatorske stanice, a korišćenje prostorije transformatorske stanice uređuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast energetike i propisima donetim na osnovu njega;

21) sklonište je prostorija u zgradi ili porodičnoj kući koja je u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupanje u vanrednim situacijama namenjena prvenstveno za zaštitu stanovništva od elementarnih nepogoda i drugih nesreća i koja se u mirnodopskim uslovima može koristiti i za druge potrebe, bez mogućnosti adaptacije ili rekonstrukcije koje bi uticale ili bi mogle uticati na ispravnost skloništa, kao i korišćenje u svrhe koje bi pogoršale njihove higijenske i tehničke uslove;

22) upravljanje zgradom, u smislu ovog zakona, jesu svi organizacioni poslovi i aktivnosti koje kontinuirano obavlja izabrano ili postavljeno lice (upravnik ili profesionalni upravnik), odnosno organ upravljanja, u svrhu rukovođenja zgradom, a što podrazumeva odgovorno preduzimanje mera radi organizovanja održavanja zgrade, odlučivanja o korišćenju finansijskih sredstava i obezbeđivanja korišćenja zgrade odnosno njenih delova u skladu sa njenom namenom, kao i druga pitanja od značaja za upravljanje zgradom;

23) održavanje zgrade jesu sve aktivnosti kojima se obezbeđuje očuvanje funkcija i svojstava zgrade u skladu sa njenom namenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja zgrade;

24) radovi kojima se ne menjaju gabarit i volumen zgrade su radovi na tekućem i investicionom održavanju, pripajanje, pretvaranje i sanacija, kao i adaptacija i rekonstrukcija koje se vrše u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

25) tekuće održavanje je izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih

oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, a radovi na tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora jesu krečenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi;

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

27) pripajanje je izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se adaptacijom deo zajedničkih delova zgrade dodaje posebnom delu zgrade i u kom se menja površina zajedničkih i posebnih delova zgrade, u okviru gabarita i volumena objekta, u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

28) pretvaranje je izvođenje građevinskih radova kojima se rekonstrukcijom deo zajedničkih delova zgrade pretvara u poseban ili samostalan deo zgrade, u okviru gabarita i volumena objekta, u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

29) sanacija je izvođenje radova na zgradi kojima se vrši popravka postojećih elemenata zgrade, uređaja, postrojenja i opreme istih, a kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine i ne utiče na zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, odnosno njegove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji, u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

30) energetska sanacija zgrade jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećoj zgradi, kao i popravka ili zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog ili manjeg kapaciteta, kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne utiče na bezbednost susednih objekata i saobraćaja, ne utiče na zaštitu od požara i zaštitu životne sredine, ali kojima može da se menja spoljni izgled uz potrebne saglasnosti u cilju povećanja energetske efikasnosti zgrade, odnosno smanjenja potrošnje svih vrsta energije primenom tehničkih mera i standarda na postojećim elementima zgrade, uređajima, postrojenjima i opremi;

31) radovi kojima se menjaju gabarit i volumen zgrade su dogradnja i nadziđivanje;

32) dogradnja je izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor ispod zgrade, iznad zgrade (nadziđivanje) ili uz postojeću zgradu i sa njom čini građevinsku, funkcionalnu i/ili tehničku celinu;

33) nadziđivanje je vrsta dogradnje kojom se povećava spratnost nadzemnog dela objekta (ili njegovog dela) za najmanje jednu etažu, računajući i potkrovnju etažu, i kojom se povećava površina posebnih delova i/ili formiraju novi posebni i zajednički delovi objekta, u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

34) registar nepokretnosti je 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;

35) zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod i 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;

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

37) 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;

38) program stambene podrške je skup mera i aktivnosti koji se realizuje kroz stambene projekte i kojim se pruža stambena podrška korisnicima stambene podrške;

39) stambeni dodatak je subvencija koja je odobrena za pokrivanje dela utvrđene zakupnine korisniku koji ne može da plati zakupninu, odnosno neprofitnu zakupninu sopstvenim raspoloživim primanjima, u skladu sa ovim zakonom;

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

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

42) članom porodičnog domaćinstva, u smislu ovog zakona, smatraju se supružnik i vanbračni partner, njihova deca, rođena u braku ili van njega, usvojena ili pastorčad, njihovi roditelji i lica koja su oni dužni po zakonu da izdržavaju, a koji stanuju u istom stanu ili porodičnoj kući;

43) samohrani roditelj, u smislu ovog zakona, jeste onaj roditelj koji se sam stara o detetu u slučajevima kada je drugi roditelj preminuo ili je nepoznat ili je lišen roditeljskog prava, odnosno kada je drugi roditelj živ i nije lišen roditeljskog prava, ali ne vrši svoja prava i dužnosti roditelja;

44) nedostajuće zanimanje, u smislu ovog zakona, jeste ono zanimanje koje je od interesa za jedinicu lokalne samouprave, odnosno organ državne uprave, a koje se ne može obezbediti onda kada je ono potrebno i u obimu koji je potreban, kao i kada u okviru tog zanimanja postoji nedostatak potrebnih znanja i veština za obavljanje određenih poslova ili za obezbeđivanje odgovarajućeg kvaliteta proizvoda ili usluga.

## **II. DELOVI ZGRADE**

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

#### **Posebni deo zgrade**

##### **Član 4.**

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

Delovi zgrade koji nisu određeni kao posebni ili samostalni delovi u skladu sa ovim zakonom smatraju se zajedničkim delovima zgrade.

#### **Svojina nad posebnim delom 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 nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom

zajednicom i pravo susvojjine 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 kojima se uređuju planiranje i izgradnja.

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 propisima kojima se uređuju planiranje i izgradnja.

### **Zajednički delovi zgrade i svojina nad njima**

#### **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.

Nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

### **Raspologanje zajedničkim delovima zgrade**

#### **Član 9.**

Raspologanje zajedničkim delovima zgrade je prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja.

O raspologanju 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 vrši se na osnovu ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo nad delom zajedničkih delova.

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

Ugovorom iz stava 3. ovog člana određuju se rok za završetak svih 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 nad posebnim delom zgrade nakon završetka odgovarajućih radova.

Ako poseban ili samostalni deo zgrade nije formiran u roku iz stava 5. ovog člana, istekom roka ugovor o ustupanju smatra se raskinutim, a sticalac prava 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 drugačije određeno.

Na zajedničkim delovima zgrade ne mogu se zasnivati hipoteka i drugi stvarnopravni tereti, osim ukoliko se hipoteka i drugi stvarnopravni tereti ne uspostavljaju na zgradi kao celini.

**Svojina nad 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 ili 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, strukturu, 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.

**Svojina nad samostalnim delom zgrade i delovima mreže**

**Član 11.**

Samostalan deo zgrade može biti u zajedničkoj nedeljivoj svojini vlasnika posebnih delova zgrade ili može biti u svojini lica u čijem je vlasništvu transformatorska stanica, odnosno instalacija i oprema neophodna za projektovano korišćenje i funkcionisanje zgrade.

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 inkorporiran u posebni deo zgrade smatra se sastavnim delom tog posebnog dela, odnosno zajedničkim delom zgrade ako je inkorporiran i služi u zajedničkim delovima 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 inkorporiran u posebni deo zgrade smatra se sastavnim delom tog posebnog dela, odnosno zajedničkim delom zgrade ako je inkorporiran i služi u zajedničkim delovima zgrade.

Vlasnici posebnih delova zgrade dužni su da obezbede pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i

kontrolišu funkcionalnost mreže, odnosno transformatorske stanice, instalacija i opreme, kao i skloništa koja se nalaze u zgradi (kućna i blokovska).

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

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

#### **Član 12.**

Vlasnik posebnog dela zgrade, osim prava propisanih zakonom kojim se uređuje pravo svojine, ima pravo i da:

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

2) izvrši popravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade koja je neophodna radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na posebnom delu koji mu pripada ako to blagovremeno ne učini lice koje je dužno da izvrši popravku;

3) svoj poseban deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, bez zadiranja u posebne delove zgrade drugih vlasnika posebnih delova, 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 iz stava 1. tačka 5) ovog člana vodi se prema odredbama zakona kojim se uređuje parnični postupak.

Ukoliko na samostalnom delu zgrade nije uspostavljeno pravo zajedničke nedeljive svojine vlasnika posebnih delova zgrade, lice koje ima pravo svojine na samostalnom delu zgrade ima i prava propisana u stavu 1. ovog člana.

### **Pravo prečeg prenosa**

#### **Član 13.**

Vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo da mu se prvom ponudi prenos prava svojine nad zajedničkim delom zgrade radi pripajanja, pretvaranja, dogradnje, odnosno nadziđivanja (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 zgrade 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 moraju se uručiti preporučenim pismom.

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



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

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

Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova zgrade čije nepokretnosti nisu susedne sa 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 zgrade**

#### **Član 14.**

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, ne onemogućava i ne 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 popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze.

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

### **III. UPRAVLJANJE ZGRADAMA**

#### **1. Organizacija upravljanja**

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

##### **Član 15.**

Poslove upravljanja zgradom vrše:

- 1) vlasnik, za zgrade bilo koje namene u kojima je jedno lice isključivi vlasnik svih delova zgrade;
- 2) vlasnici posebnih delova, za porodične kuće;
- 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 nijedan poseban deo namenjen za stanovanje.

U slučaju iz stava 1. tačka 4) ovog člana, vlasnici posebnih delova osnivaju pravno lice u skladu sa odredbama zakona kojima se uređuju osnivanje i pravni položaj udruženja, dok se odredbe ovog zakona o nadležnostima, pravima i obavezama skupštine i upravnika stambene zajednice u upravljanju zgradom shodno primenjuju na nadležnosti skupštine i zastupnika tog udruženja.

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 16.**

Stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade.

Stambena zajednica ima status pravnog lica, koji stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela.

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

Ako zgrada ima više celina sa zasebnim ulazima, vlasnici posebnih delova svake od tih celina mogu formirati stambenu zajednicu ulaza na koju se shodno primenjuju sve odredbe ovog zakona koje se odnose na stambenu zajednicu zgrade u celini.

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 5. ovog člana, saglasnost za nadziđivanje u ime stambene zajednice ulaza potpisuje upravnik stambene zajednice ulaza, a ugovor sa investitorom potpisuje lice koje za 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.

### **Pravila o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova u stambenoj zajednici**

#### **Član 17.**

Vlasnici posebnih delova zgrade u stambenoj zajednici svoja prava i obaveze u pogledu upravljanja i održavanja ostvaruju i vrše u skladu sa ovim zakonom.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, vlasnici posebnih delova zgrade mogu svoje međusobne odnose, prava i obaveze urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade (u daljem tekstu: pravila vlasnika), ukoliko ovim zakonom nije drugačije određeno.

Pravila vlasnika donose se jednoglasnom odlukom svih vlasnika posebnih delova zgrade i obavezno sadrže obaveze koje vlasnici posebnih delova imaju po ovom zakonu, kao i način donošenja svih akata i odluka iz nadležnosti skupštine stambene zajednice i upravnika, s tim što se pravilima vlasnika nadležnost i potrebna većina za donošenje tih akata i odluka mogu urediti drugačije nego što je to propisano ovim zakonom.

Pored obaveznih elemenata iz stava 3. ovog člana, pravila vlasnika mogu urediti i druge odnose vlasnika posebnih delova u zgradi, kao i način upravljanja i održavanja zgrade, poveravanje pojedinih poslova iz nadležnosti skupštine stambene zajednice profesionalnom upravniku, način upotrebe zajedničkih delova zgrade i utvrditi način učešća u troškovima održavanja i upravljanja zgradom, kućni red zgrade, očuvanje spoljašnjeg izgleda zgrade i sl.

Sastavni deo pravila vlasnika čini evidencija posebnih i zajedničkih delova zgrade.

Svaki vlasnik posebnog dela zgrade može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika.

Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice.

Pravila vlasnika registruju se i objavljuju u Registru stambene zajednice u skladu sa ovim zakonom.

### **Registar stambenih zajednica**

#### **Član 18.**

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.

Nadležna opštinska, odnosno gradska uprava određuje zaposleno lice koje će voditi Registar (u daljem tekstu: Registrator).

### **Granice ovlašćenja Registratora**

#### **Član 19.**

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

U postupku registracije Registrator isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis podataka u Registar, koji su predmet registracije i objavljivanja, na osnovu činjenica iz prijave i priloženih dokumenata, bez ispitivanja

tačnosti činjenica iz prijave, verodostojnosti priloženih dokumenata i pravilnosti i zakonitosti postupaka u kojima 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 dokumente;
- 4) da li su podaci navedeni u prijavi u skladu sa registrovanim podacima i dokumentima;
- 5) da li je uz prijavu dostavljen dokaz o uplati propisane administrativne takse i takse za uslugu vođenja jedinstvene evidencije stambenih zajednica.

### **Sadržina Registra**

#### **Član 20.**

Registar je elektronska javna baza podataka i dokumenata u kojoj su sadržani podaci o stambenim zajednicama propisani ovim zakonom i podzakonskim aktima o Registru donetim na osnovu ovog zakona (u daljem tekstu: Akt o registru).

Registar naročito sadrži sledeće podatke koji se registruju, odnosno evidentiraju i objavljuju:

- 1) poslovno ime i adresu stambene zajednice;
- 2) podatke 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 za domaće fizičko lice: ime i prezime i JMBG, a za strano fizičko lice: ime i prezime, broj putne isprave i država izdavanja putne isprave;
- 4) identifikacione podatke o profesionalnom upravniku i organizatoru profesionalnog upravljanja, i to za fizičko lice: ime i prezime i JMBG, za strano fizičko lice: ime i prezime, broj putne isprave i država izdavanja putne isprave, 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 i kontakt podaci (broj telefona i elektronska adresa za prijem pošte, odnosno e-adresa);
- 8) druge podatke u skladu sa zakonom i aktom o registru.

Registar sadrži podatke koji se registruju i podatke koji se evidentiraju.

Sadržinu Registra čine i podaci koje u Registar neposredno unose nadležni državni organi.

Sadržinu Registra čine i podaci koji se unose u Registar preuzimanjem u elektronskoj formi od drugih registara i/ili evidencija koje se, u skladu sa propisima, vode u zemlji i inostranstvu. Registar sadrži i dokumente na osnovu kojih je izvršena registracija ili evidencija.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka koji su predmet registracije i evidencije.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje sadržinu Registra i dokumentaciju potrebnu za registraciju i evidenciju podataka o stambenim zajednicama iz stava 2. ovog člana, kao i način podnošenja podataka i dokumenata.

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

Prava na pristup informacijama od javnog značaja sadržanim u Registru ostvaruju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pristup informacijama od javnog značaja, dok akt iz stava 7. ovog člana ne može sadržati druge podatke o ličnosti osim identifikacionih podataka iz stava 2. ovog člana.

### **Jedinstvena evidencija stambenih zajednica**

#### **Član 21.**

Republički geodetski zavod (u daljem tekstu: Zavod) vodi jedinstvenu, centralnu, javnu, elektronsku bazu podataka u kojoj su objedinjeni podaci o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije (u daljem tekstu: Jedinstvena evidencija).

Razmena podataka, dokumenata i podnesaka između jedinica lokalnih samouprava i Zavoda obavlja se elektronskim putem.

Rukovodilac organizacione jedinice Zavoda nadležne za poslove informatike i komunikacije je lice koje je odgovorno za formiranje i vođenje Jedinstvene evidencije i koje se stara o javnoj dostupnosti podataka i dokumenata iz Jedinstvene evidencije.

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

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

### **Pokretanje postupka registracije**

#### **Član 22.**

Postupak registracije pokreće se podnošenjem prijave Registru od strane upravnika ili drugog zakonom ovlašćenog lica, a može da se pokrene i po službenoj dužnosti.

### **Pokretanje postupka podnošenjem prijave**

#### **Član 23.**

Prijava se podnosi u formi podneska u kome se naročito navode:

- 1) označenje jedinice lokalne samouprave kojoj se prijava podnosi;
- 2) predmet (propisani podaci za registraciju i objavljivanje) i vrsta (upis, promena ili brisanje podataka i dokumenata) registracije;
- 3) identifikacioni podaci podnosioca prijave (za domaće fizičko lice: ime i prezime i JMBG, a za strano fizičko lice: ime i prezime, broj putne isprave i država izdavanja putne isprave);
- 4) na koji način podnosilac zahteva da mu se dostavi odluka Registratora.

Uz prijavu se prilažu propisani dokumenti u originalu, overenom prepisu ili overenoj fotokopiji, ako drugačije nije propisano, kao i dokaz o uplati administrativne takse za registraciju i naknade za usluge Jedinstvene evidencije.

Nadležna opštinska, odnosno gradska uprava koja vodi postupak registracije dužna je da dokumente iz stava 2. ovog člana pribavlja po službenoj dužnosti u

skladu sa zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak, odnosno da od podnosioca prijave može da zahteva samo one podatke koji su neophodni za njenu identifikaciju i dokumente koji potvrđuju činjenice o kojima se ne vodi službena evidencija.

### **Pokretanje postupka po službenoj dužnosti**

#### **Član 24.**

Postupak registracije pokreće se po službenoj dužnosti, ako je takva registracija predviđena ovim zakonom.

### **Zabeležba**

#### **Član 25.**

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

### **Način podnošenja prijave**

#### **Član 26.**

Prijava u papirnoj formi podnosi se Registru neposredno ili poštom. Kada se prijava podnosi poštom, kao datum i vreme podnošenja prijave uzimaju se datum i vreme prijema prijave u Registru.

Elektronska prijava se podnosi Registru putem korisničke aplikacije za prijem elektronske prijave kojom se obezbeđuje prijem elektronskih dokumenata i dokaza o uplati administrativne takse za registraciju i naknade za usluge evidencije.

Potpisivanje elektronske prijave i dokumenata, kao i overa elektronskih dokumenata, vrši se u skladu sa propisima kojima se uređuju elektronski potpis i elektronski dokument.

### **Rok za podnošenje prijave**

#### **Član 27.**

Podnosilac prijave je dužan da Registru podnese prijavu u roku od 15 dana od dana nastanka promene, odnosno podataka koji su predmet registracije.

### **Potvrda o primljenoj prijavi**

#### **Član 28.**

Potvrda o primljenoj prijavi izdaje se, na zahtev podnosioca prijave, prilikom neposrednog podnošenja prijave Registru.

Potvrda o primljenoj elektronskoj prijavi dostavlja se na elektronsku adresu navedenu u prijavi.

Potvrda o primljenoj prijavi naročito sadrži broj pod kojim je prijava zavedena, datum i vreme prijema prijave, vrstu prijave (upis, promena ili brisanje podataka i dokumenata), identifikacione podatke o podnosiocu prijave iz člana 23. stav 1. tačka 3) ovog zakona, kao i spisak priloženih dokumenata.

### **Izmena i odustanak od prijave**

#### **Član 29.**

Podnosilac prijave može da izmeni prijavu ili da od nje odustane do donošenja odluke Registratora o prijavi.

Ako podnosilac prijave odustane od prijave, Registrator donosi rešenje kojim se postupak obustavlja.

## **Provera ispunjenosti formalnih uslova i rok za odlučivanje o prijavi**

### **Član 30.**

Po prijemu prijave Registrator proverava da li su ispunjeni formalni uslovi za registraciju propisani članom 20. stav 2. ovog zakona za podatke koji se registruju i objavljuju i da li su dostavljeni propisani dokumenti.

Podaci koji su predmet objavljivanja ne podležu proveri ispunjenosti formalnih uslova, upisuju se u Registar na osnovu registracione prijave, za njihovu tačnost odgovara podnosilac prijave i o njihovoj objavi se ne izdaje poseban akt.

Registrator odlučuje o prijavi donošenjem rešenja o registraciji ili zaključka o odbacivanju prijave u roku od pet radnih dana od dana prijema prijave.

## **Rešenje o registraciji**

### **Član 31.**

Ako su ispunjeni formalni uslovi za registraciju i po izvršenoj kontroli ispravnosti unetih podataka i dokumenata u centralnom informacionom sistemu, Registrator donosi rešenje o registraciji.

Protiv rešenja iz stava 1. ovog člana podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od deset dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja na internet stranici Registra.

Žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

## **Odbacivanje prijave, pravo žalbe i pravo na podnošenje usaglašene prijave**

### **Član 32.**

Ako nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po prijavi, Registrator odbacuje prijavu zaključkom, uz navođenje svih nedostataka, odnosno razloga za odbacivanje, objavljuje ga kroz centralni informacioni sistem i pisani otpravak dostavlja podnosiocu prijave na način određen u registracionoj prijavi.

Registrator će prijavu odbaciti zaključkom i kada nije mesno nadležan za postupanje po prijavi, kada podaci navedeni u prijavi nisu predmet registracije i kada je podatak ili dokument koji je predmet prijave već registrovan.

Protiv zaključka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u roku od deset dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja.

Ako podnosilac prijave u roku od deset dana od prijema zaključka iz st. 1. i 2. ovog člana, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja, podnese usaglašenu prijavu i dokumente i otkloni sve utvrđene nedostatke, ne plaća ponovo administrativnu taksu i naknadu.

Podnosilac prijave može samo jednom iskoristiti pravo na podnošenje usaglašene prijave bez obaveze ponovnog plaćanja administrativne takse i naknade iz stava 4. ovog člana.

## **Propuštanje roka za odlučivanje o prijavi**

### **Član 33.**

Ako Registrator ne odluči o prijavi u roku iz člana 30. stav 3. ovog zakona, smatraće se da je prijava usvojena, o čemu donosi rešenje i traženu registraciju, bez

odlaganja, sprovodi u Registar, izuzev u slučajevima kada nisu ispunjeni uslovi propisani članom 32. stav 2. ovog zakona.

### **Brisanje registrovanog podatka ili dokumenta po službenoj dužnosti**

#### **Član 34.**

Kada utvrdi da je registrovan podatak, a da u momentu registracije nisu bili ispunjeni uslovi za njegovu registraciju, Registrator će ukinuti svoju odluku i brisati podatak najkasnije u roku od šest meseci od narednog dana od dana objavljivanja registrovanog podatka.

Rešenje o brisanju registrovanog podatka ili dokumenta dostavlja se stambenoj zajednici čiji je podatak brisan.

Istovremeno sa brisanjem registrovanog podatka uspostavlja se prethodno registrovano stanje.

Podnosilac prijave po osnovu koje je izvršena registracija podatka ili dokumenta koji je brisan u skladu sa odredbama ovog člana ima pravo na žalbu u skladu sa članom 32. stav 3. ovog zakona.

### **Povraćaj u pređašnje stanje**

#### **Član 35.**

U postupku registracije nije dozvoljen povraćaj u pređašnje stanje.

### **Objavljivanje i dejstvo registracije**

#### **Član 36.**

Pre konačnog odobravanja registracije i objave podataka i dokumenata, u Jedinstvenoj evidenciji se kroz centralni informacioni sistem vrši kontrola ispravnosti načina unetih podataka i dokumenata.

Ako se utvrdi da podaci i dokumenti koji su propisani kao predmet registracije i evidencije nisu uneti u Registar ili nisu uneti u Registar na propisan način, centralni informacioni sistem neće prihvatiti odobravanje registracije i o tome će obavestiti Registratora.

Registrator ima obavezu da bez odlaganja otkloni utvrđene nedostatke i unese, odnosno pravilno unese, podatke i dokumente kroz registarsku aplikaciju u centralni informacioni sistem.

Po izvršenoj kontroli ispravnosti načina unetih podataka i dokumenata u centralnom informacionom sistemu, registrovani podaci i dokumenti o stambenoj zajednici se javno objavljuju u jedinstvenoj evidenciji stambenih zajednica.

Registracija proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima narednog dana od dana objavljivanja.

Treća lica koja se u pravnom prometu pouzdaju u podatke iz registra ne snose štetne pravne posledice zbog netačnih podataka u Registru.

### **Ispravka greške**

#### **Član 37.**

Ako je prilikom registracije načinjena greška u pisanju, računanju ili druga očigledna greška, Registrator će u roku od pet dana od dana saznanja za grešku ili od dana podnošenja zahteva za ispravku izvršiti ispravku greške u Registru i o tome doneti zaključak.



Ako Registrator, odlučujući o zahtevu za ispravku greške, utvrdi da greška nije načinjena, donosi rešenje kojim se zahtev odbija kao neosnovan.

### **Dostavljanje pisanog otpavka odluke Registratora**

#### **Član 38.**

Dostavljanje pisanog otpavka odluke Registratora vrši se na način određen registracionom prijavom, i to:

- 1) poštanskom pošiljkom, na adresu podnosioca prijave;
- 2) poštanskom pošiljkom, na adresu sedišta stambene zajednice;
- 3) slanjem na registrovanu adresu za prijem elektronske pošte u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronsko poslovanje;
- 4) preuzimanjem u sedištu Registra.

Ako je podneta elektronska prijava, otpavak odluke Registratora u elektronskoj formi dostavlja se na registrovanu adresu za prijem elektronske pošte ili na adresu za prijem elektronske pošte koja je označena u prijavi.

Dostavljanje pisanog otpavka odluke Registratora smatra se izvršenim danom slanja na adresu iz stava 1. tač. 1), 2) i 3) ovog člana.

### **Shodna primena zakona**

#### **Član 39.**

Na pitanja koja se odnose na postupak registracije i evidentiranja, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje se zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

### **Organi stambene zajednice i njihovo formiranje**

#### **Član 40.**

Obavezni organi stambene zajednice su skupština i upravnik.

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

Stambena zajednica u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica mora održati prvu sednicu skupštine 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.

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 registruju i objavljuju u Registru stambenih zajednica, u roku od 15 dana od dana održavanja sednice skupštine, odnosno nastanka promene.

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

### **Skupština stambene zajednice**

#### **Član 41.**

Članovi skupštine stambene zajednice su svi 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 42. stav 1. tač. 2), 4), 12) i 17) 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 radu skupštine, odnosno upravljanju, kao i troškovima održavanja i upravljanja zgradom.

Izuzetno od stava 4. ovog člana zakupac na neodređeno vreme stana u javnoj svojini ima pravo da učestvuje u radu skupštine, odnosno upravljanju i obavezan je da snosi troškove održavanja i upravljanja zgradom.

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

Sednica 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 42.**

Skupština stambene zajednice:

- 1) bira i razrešava upravnika;
- 2) donosi odluku o poveravanju poslova upravljanja zgradom, odnosno izboru profesionalnog upravnika;
- 3) donosi pravila vlasnika u skladu sa članom 17. stav 2. ovog zakona;
- 4) donosi odluku o uzimanju kredita;
- 5) određuje visinu 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;
- 6) donosi program održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 7) donosi odluku o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o poveravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 8) donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade;
- 9) donosi odluku o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- 10) donosi odluku o fizičko-tehničkom obezbeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 11) donosi odluku o korišćenju zajedničkih delova zgrade izdavanjem njihovih delova trećim licima ili vlasnicima posebnih delova;
- 12) donosi odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade;

donosi odluku o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;

13) donosi odluku o unapređenju zajedničkih delova zgrade;

14) donosi odluku o osiguranju iz člana 48. ovog zakona;

15) donosi odluku o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari;

16) usvaja izveštaj 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;

17) donosi odluku o visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;

18) odlučuje i o drugim pitanjima od značaja za stambenu zajednicu.

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.

### **Pravo glasa u skupštini stambene zajednice**

#### **Član 43.**

Vlasnik posebnog dela ima jedan glas u skupštini stambene zajednice.

U slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih delova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini stambene zajednice koliko ima posebnih delova u vlasništvu.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, vlasnik garaže, garažnog mesta ili garažnog boksa nema poseban glas po osnovu prava svojine na tom posebnom delu osim u slučaju da je to jedini posebni deo koje jedno lice poseduje, u kom slučaju to lice ima pravo glasa u skupštini samo u odnosu na odluke koje se tiču dela zgrade u kom se nalazi garaža, garažno mesto, odnosno garažni boks.

Ukoliko je vlasnik posebnog dela 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 na koju je uredno pozvan, a da pri tome nije obavestio upravnika, odnosno stambenu zajednicu o razlozima svog neodazivanja.

Smatra se da je vlasnik posebnog dela uredno pozvan isticanjem obaveštenja o danu, času i mestu održavanja sednice skupštine na vidljivom mestu u prostoru koji je zajednički deo zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih delova (ulaz, hodnik i sl.).

Obaveštenje o održavanju sednice skupštine mora se istaći najmanje tri dana pre dana održavanja skupštine, osim u hitnim slučajevima u kojima se obaveštenje može istaći i na dan održavanja skupštine.

### **Rad i odlučivanje skupštine**

#### **Član 44.**

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 i kreditnom zaduživanju stambene zajednice skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.

U slučaju da su vlasnici posebnih delova doneli pravila vlasnika u skladu sa članom 17. stav 3. ovog zakona, većina glasova potrebna za donošenje odluka iz st. 1. i 2. ovog člana utvrđuje se tim aktom.

Vlasnik posebnog dela može glasati i pisanim ili elektronskim putem, u kom slučaju se za potrebe izračunavanja kvoruma smatra 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 udelu u susvojini.

Vlasnik posebnog dela može da glasa i preko zastupnika, odnosno punomoćnika. Punomoćje se izdaje u pisanom obliku i čuva uz zapisnik o radu skupštine.

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 većinom iz stava 2. 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 obaveštava vlasnike posebnih delova o početku i završetku izvođenja radova, poštovanju kućnog reda i dr.

## **Kvorum**

### **Član 45.**

Kvorum za održavanje i rad sednice skupštine čini obična većina od ukupnog broja glasova članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, ako odlukom stambene zajednica nije određen veći broj glasova.

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

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

## **Zapisnik**

### **Član 46.**

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 mogu utvrditi.

### **Odgovornost stambene zajednice**

#### **Član 47.**

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 kada 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, odnosno samostalnih delova.

Stambena zajednica, odnosno vlasnici posebnih i samostalnih 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, odnosno samostalnog 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 i samostalnog dela odgovaraju solidarno.

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

### **Ugovor o osiguranju**

#### **Član 48.**

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 49.**

Stambena zajednica ima upravnika.

Upravnika bira skupština stambene zajednice iz redova članova skupštine stambene zajednice.

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

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

Mandat upravnika prestaje i ostavkom i razrešenjem.

Upravnik se razrešava na način predviđen za izbor upravnika.

Ako skupština stambene zajednice ne izabere novog upravnika u roku od 30 dana od dana kada je stambena zajednica ostala bez upravnika, iz bilo kog razloga, svaki vlasnik posebnog dela ima pravo da zahteva pokretanje postupka pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave za imenovanje profesionalnog 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 50.**

Upravnik:

- 1) zastupa i predstavlja stambenu zajednicu;
- 2) podnosi prijavu za upis stambene zajednice u Registar stambenih zajednica;
- 3) podnosi prijavu za registraciju pravila vlasnika u skladu sa članom 17. stav 8. ovog zakona;
- 4) ističe rešenje o registraciji stambene zajednice na vidno mesto u stambenoj zgradi;
- 5) vrši popis posebnih, zajedničkih i samostalnih delova i vrši njihovo označavanje;
- 6) 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);
- 7) izvršava odluke stambene zajednice;
- 8) na osnovu odluke skupštine stambene zajednice o upravljanju sredstvima stambene zajednice raspolaže sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice, u skladu sa propisima kojima se uređuje otvaranje, vođenje i gašenje tekućih računa;
- 9) predlaže skupštini stambene zajednice program održavanja i stara se o njegovoj realizaciji;
- 10) organizuje radove hitnih intervencija;
- 11) organizuje izvođenje radova na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu za redovnu upotrebu zgrade u skladu sa usvojenim programom održavanja 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 ukupnih prihoda i rashoda stambene zajednice, 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 51.**

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 koje je upisano u registar profesionalnih upravnika koji vodi Privredna komora Srbije.

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

#### **Član 52.**

Fizičko lice stiče kvalifikaciju 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.

Privredna komora Srbije izdaje i oduzima licencu za profesionalnog upravnika u skladu sa ovim zakonom.

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

Registar sadrži lične podatke o profesionalnom upravniku: ime prezime i JMBG, kao i podatke o licenci profesionalnog upravnika.

Program ispita 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 5. 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 53.**

Profesionalni upravnik vrši poslove iz nadležnosti upravnika zgrade.

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

- 1) stara se o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 2) prima prijave kvarova ili drugih problema (nepoštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji u zgradi) svakim danom u nedelji u periodu od 00-24 časa;
- 3) na osnovu primljene prijave iz tačke 2) ovog stava obaveštava nadležni organ o problemu, odnosno zahteva preduzimanje odgovarajućih mera od nadležnog organa;
- 4) 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);
- 5) obezbeđuje izvršenje radova na hitnim intervencijama;
- 6) predlaže skupštini stambene zajednice visinu naknade za održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta na osnovu najmanje tri prikupljene ponude od lica koja se bave održavanjem zajedničkih delova zgrade i zemljišta.

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

Profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici za štetu koju ona trpi zbog njegovih propusta u radu, kao i svakom vlasniku posebnog, odnosno samostalnog dela ukoliko zbog propusta u radu profesionalnog upravnika pretrpe štetu na svom posebnom, odnosno samostalnom delu.

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

U slučaju prinudne uprave, profesionalni upravnik ima pravo na naknadu čija je visina određena odlukom jedinice lokalne samouprave iz člana 64. stav 3. ovog zakona.

U slučaju sprečenosti za rad ili odsustva, profesionalni upravnik može u skladu sa zakonom izdati drugom licu punomoćje za preduzimanje hitnih i neodložnih poslova.

## **Registar profesionalnih upravnika**

### **Član 54.**

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) po prethodno utvrđenoj ispunjenosti uslova, izdaje i oduzima licencu 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 st. 1. i 2. ovog člana bliže se uređuje opštim aktom Privredne komore Srbije.

### **Poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku**

#### **Član 55.**

Poslovi upravljanja mogu biti povereni profesionalnom upravniku:

- 1) odlukom stambene zajednice ili
- 2) odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u slučaju prinudne uprave predviđene članom 57. ovog zakona.

### **Poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku na osnovu odluke stambene zajednice ili pravilima vlasnika**

#### **Član 56.**

Skupština stambene zajednice može u svakom trenutku odlučiti da za poslove upravljanja angažuje profesionalnog upravnika.

Odluka o poveravanju poslova profesionalnom upravniku može se doneti i donošenjem pravila vlasnika.

Odluka iz stava 1. ovog člana donosi se u skladu sa članom 44. stav 1. 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 57.**

Prinudna uprava uvodi se poveravanjem poslova upravljanja profesionalnom upravniku u slučaju da:

- 1) prijava za upis stambene zajednice ne bude podneta u skladu sa članom 40. stav 4. ovog zakona;
- 2) po isteku ili prestanku mandata iz bilo kog razloga nije izabran novi upravnik u skladu sa članom 49. 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 nadležna opštinska, odnosno gradska uprava, koja u skladu sa zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak, rešenjem imenuje profesionalnog upravnika sa liste koja se vodi u registru profesionalnih upravnika.

Protiv rešenja iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba opštinskom, odnosno gradskom veću nadležne jedinice lokalne samouprave u roku od osam dana od dana dostavljanja, ukoliko žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

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

#### **IV. ODRŽAVANJE ZGRADA**

##### **Održavanje zgrade i unapređenje svojstava zgrade**

###### **Član 58.**

Aktivnosti na održavanju zgrade vrše se kroz:

- 1) hitne intervencije,
- 2) tekuće održavanje i
- 3) investiciono održavanje.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže određuje vrstu, obim i dinamiku aktivnosti iz stava 1. ovog člana, kao i način sačinjavanja programa održavanja zgrade.

Unapređenje svojstava zgrade ili dela zgrade jesu aktivnosti kojima se poboljšavaju energetska ili druga svojstva zgrade dogradnjom ili ugradnjom novih delova i sklopova, odnosno uređaja i instalacija.

##### **Hitne intervencije**

###### **Član 59.**

Hitne intervencije su aktivnosti koje 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 zgrade, dužan je da odmah po saznanju o potrebi izvođenja hitnih intervencija na zgradi, odnosno zajedničkim delovima zgrade, o tome obavesti upravnika, odnosno profesionalnog upravnika u stambenoj zgradi, 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, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, preduzme odgovarajuće mere u cilju izvođenja hitnih intervencija, odnosno da o tome obavesti organizaciju koja izvodi ovu vrstu radova i da 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.

## **Obaveza održavanja zgrade**

### **Član 60.**

Obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade, odnosno zajedničkih delova zgrade ne preti opasnost nastanka štete imaju sva lica iz člana 15. ovog zakona.

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost tog 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.

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

Ukoliko lica iz st. 2. i 3. ovog člana ne organizuju održavanje u skladu sa ovim zakonom, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poveriće posao održavanja zgrade organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa.

Lica iz člana 15. ovog zakona dužna su da ispune mere propisane zakonom kojim se uređuje oblast zaštite od požara i oblast zapaljivih i gorivih tečnosti i zapaljivih gasova, u smislu držanja zapaljivih i gorivih tečnosti i zapaljivih gasova i ispunjenja minimalnih preventivnih mera koje se odnose na evakuaciju ljudi i tekuće održavanje uređaja za otkrivanje i javljanje požara i uređaja za gašenje požara.

Tekuće i investiciono održavanje izvodi se u skladu sa programom održavanja.

Za štetu koja proistekne zbog propuštanja obaveze održavanja iz stava 1. ovog člana odgovara lice iz člana 15. ovog zakona koje je bilo dužno da organizuje izvođenje odgovarajuće vrste radova.

### **Preuzimanje poslova održavanja zgrada i unapređenja svojstava zgrade radi ostvarenja javnog interesa**

### **Član 61.**

U slučaju kada lica iz člana 15. ovog zakona ne izvrše potrebne aktivnosti na održavanju zgrade, a nesprovođenjem ovih aktivnosti bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave.

U cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica iz stava 1. ovog člana, jedinica lokalne samouprave može odlukom da utvrdi urbanističke zone ili blokove za koje propisuje obavezu izvršenja određenih aktivnosti u održavanju zgrade, odnosno obavezno investiciono održavanje i unapređenje svojstava zgrada, uz mogućnost da se obaveza preduzimanja tih aktivnosti, ako ih ne preduzmu lica iz člana 15. ovog zakona, po osnovu naloga nadležnog organa ispuni prinudno na teret obaveznih lica.

Jedinica lokalne samouprave može odlukom da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade (fasade) i zabranu promene spoljnog izgleda (zabrana postavljanja klima-uređaja na vidljivom delu zgrade i sl.), uz propisivanje različitih stepena obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrade, u zavisnosti od urbanističke zone ili bloka u kom se zgrada nalazi.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana, jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa prema licu koje je bilo dužno da te aktivnosti samo preduzme.

Jedinica lokalne samouprave može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje aktivnosti na investicionom održavanju i unapređenju svojstava zgrade iz stava 2. ovog člana, u kom slučaju jedinica lokalne samouprave

obezbeđuje sredstva u budžetu za učešće u projektima finansiranja ovih aktivnosti i donosi odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove pod kojima jedinica lokalne samouprave učestvuje u finansiranju ovih aktivnosti.

Sredstva za finansiranje radova iz st. 1. i 2. ovog člana obezbeđuju se u budžetu jedinice lokalne samouprave.

Radi ostvarivanja javnog interesa u skladu sa članom 2. ovog zakona, jedinica lokalne samouprave donosi akt o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju zgrada, akt o visini iznosa naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i akt o minimalnoj visini iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade.

U cilju ostvarivanja javnog interesa u pogledu unapređenja svojstava zgrade, jedinica lokalne samouprave naročito je dužna da najmanje jednom nedeljno obezbedi licima iz člana 15. ovog zakona savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje kriterijume za utvrđivanje minimalnog iznosa koje određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova iz stava 8. ovog člana.

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

#### **Član 62.**

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

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

#### **Član 63.**

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 svojstava zgrade.

Lica iz člana 15. ovog zakona mogu odlučiti da i za tekuće održavanje primene kriterijume za investiciono održavanje, kao i da za investiciono održavanje primene kriterijume za tekuće održavanje, ukoliko se sa tim saglase 2/3 od ukupnog broja vlasnika posebnih delova.

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.

Način učešća u troškovima održavanja iz st. 2. i 3. ovog člana može se utvrditi i na osnovu pravila vlasnika iz člana 17. ovog zakona.

## **Visina i način utvrđivanja troškova upravljanja i održavanja zgrade**

### **Član 64.**

Odlukom stambene zajednice o prihvatanju troškova održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom, koja se donosi u skladu sa članom 44. stav 1, odnosno članom 44. stav 3. 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 zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave.

Odluka stambene zajednice iz stava 1. 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. 1. i 3. ovog člana, uz prethodnu saglasnost nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

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.

## **Način plaćanja troškova upravljanja i održavanja zgrade**

### **Član 65.**

Vlasnik posebnog dela zgrade iznos utvrđen u skladu sa članom 64. ovog zakona uplaćuje na tekući račun stambene zajednice najkasnije do poslednjeg dana u mesecu za tekući mesec, osim ukoliko ugovorom zaključenim sa licem koje upravlja i/ili održava zgradu nije određeno da se naplata troškova upravljanja i/ili održavanja zgrade vrši uplatom na tekući račun tog lica ili preko sistema objedinjene naplate komunalnih i drugih usluga, u slučaju da je jedinica lokalne samouprave uspostavila takav sistem.

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.

Ukoliko lice koje u skladu sa ovim zakonom pruža usluge održavanja i/ili upravljanja zgradom, a ne vrši naplatu svojih troškova preko sistema objedinjene naplate, to lice dužno je da svakom vlasniku posebnog dela zgrade dostavi fakturu (račun) za iznos utvrđen odlukom o prihvatanju troškova održavanja i ugovorom kojim mu je stambena zajednica poverila poslove održavanja i/ili upravljanja zgradom.

Troškovi hitnih intervencija finansiraju se iz sredstava stambene zajednice, bez obzira na namenu sredstava.

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

### **Član 66.**

Pored naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova, poslovi održavanja i unapređenja svojstava zgrade ili dela zgrade 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.

U slučaju energetske sanacije zgrade finansiranje aktivnosti je moguće vršiti i putem ugovaranja energetske usluge sa preduzećima ili preduzetnikom registrovanim za pružanje energetske usluge (ESCO) u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast efikasnog korišćenja energije.

### **Pravo regresa stambene zajednice**

#### **Član 67.**

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

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

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

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

#### **Član 68.**

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan je da preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, 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 lica odgovornog za nastalu štetu.

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

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

#### **Član 69.**

Vlasnik posebnog dela zgrade odgovara za štetu koja potiče od njegovog posebnog dela ako ne postupi u skladu sa članom 60. ovog zakona, bez obzira na krivicu.

Vlasnik samostalnog dela zgrade odgovara za štetu koja potiče od njegovog samostalnog dela ako ne postupi u skladu sa članom 60. 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 nadoknadi 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 zgrade ako je šteta nastupila usled njegove radnje ili propuštanja.

## **V. KORIŠĆENJE STANOVA I ISELJENJE**

### **1. Opšte odredbe o osnovama za korišćenja stana**

#### **Član 70.**

Stan se koristi po osnovu prava svojine i prava zakupa.

Ugovor o zakupu stana zaključuje se u pisanoj formi između vlasnika stana, odnosno nosioca prava javne svojine ili korisnika stvari u javnoj svojini kao zakupodavca i lica kome se stan daje u zakup kao zakupca, o čemu zakupodavac, u skladu sa članom 41. stav 4. ovog zakona, obaveštava upravnika stambene zajednice, a primerak ugovora u roku od 30 dana od dana zaključenja zakupodavac dostavlja nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji.

Ugovor o zakupu stana naročito sadrži:

- 1) mesto i datum zaključenja ugovora i podatke o ugovornim stranama;
- 2) podatke o stanu koji je predmet zakupa (adresa i broj stana, struktura i površina stana, uređaji i oprema kojima je stan opremljen i druge bitne karakteristike stana);
- 3) vreme trajanja zakupa;
- 4) iznos, način i rokove plaćanja zakupnine;
- 5) odredbe o međusobnim obavezama ugovornih strana o korišćenju i održavanju stana i načinu plaćanja troškova za upravljanje i održavanje zgrade u kojoj se stan nalazi, u skladu sa ovim zakonom;
- 6) uslove za otkaz ugovora;
- 7) odredbe o korišćenju drugih prostorija koje se ne smatraju stanom a date su na korišćenje zajedno sa stanom (garaža i sl.).

Prava i obaveze zakupca i zakupodavca, kao i druga pitanja od značaja za zakup koja nisu uređena ovim zakonom, uređuju se u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi, s tim što otkazni rok predviđen tim ugovorom ne može biti kraći od 90 dana.

### **Korišćenje stana za službene potrebe**

#### **Član 71.**

Stan u javnoj svojini Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, čije je korišćenje vezano za vršenje određene službene dužnosti ili funkcije (u daljem tekstu: stan za službene potrebe), a koji je za te namene odredio izvršni, odnosno upravni organ vlasnika odnosno korisnika nepokretnosti u javnoj svojini, koristi se na osnovu odluke o dodeli stana za službene potrebe na privremeno korišćenje licu koje vrši službenu dužnost ili funkciju izvan mesta svog prebivališta.

Stan za službene potrebe ne može se otuđiti iz javne svojine.

Stan za službene potrebe se daje na korišćenje na osnovu pisanog zahteva i rešenja o izboru, postavljenju i raspoređivanju na određenu službenu dužnost ili funkciju.

Odluku o davanju na korišćenje stana za službene potrebe donosi stambena komisija Vlade, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, odnosno drugi nadležni organ za upravljanje imovinom Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave ukoliko nije obrazovana stambena komisija.

Ako je više zaposlenih, izabranih ili postavljenih lica podnelo zahteve za davanje na korišćenje stana za službene potrebe, u tom slučaju rešavanje zahteva se vrši po osnovu prvenstva u podnošenju tog zahteva.

### **Troškovi korišćenja stana za službene potrebe**

#### **Član 72.**

Zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe snosi troškove korišćenja stana kao što su: potrošnja vode, struje, grejanja i drugi troškovi izazvani korišćenjem stana, kao i troškovi tekućeg održavanja, dok ostale troškove upravljanja i održavanja zgrade snosi vlasnik stana za službene potrebe.

Zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe učestvuje u radu skupštine stambene zajednice shodnom primenom člana 41. st. 2. i 3. ovog zakona.

### **Ugovor o korišćenju stana za službene potrebe**

#### **Član 73.**

Na osnovu odluke o davanju na korišćenje stana za službene potrebe zaključuje se ugovor o korišćenju stana.

Ugovor iz stava 1. ovog člana, koji potpisuju predsednik stambene komisije i zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe, pored podataka iz člana 70. stav 2. ovog zakona sadrži i broj i datum odluke o davanju stana na korišćenje.

U slučaju nastupanja uslova za raskid, odnosno prestanka ugovora, otkazni rok predviđen tim ugovorom u kome je zaposleno lice dužno da se iseli i stan preda davaocu stana ne može biti duži od 30 dana.

### **Prestanak ugovora o korišćenju stana za službene potrebe**

#### **Član 74.**

Ugovor o korišćenju stana za službene potrebe prestaje da važi danom prestanka vršenja službene dužnosti, odnosno funkcije za čije vršenje je vezano korišćenje stana za službene potrebe, u kom slučaju je korisnik stana za službene potrebe dužan da se iseli iz stana.

Ugovor o korišćenju stana za službene potrebe prestaje da važi i ako korisnik stana za službene potrebe ili član njegovog porodičnog domaćinstva za vreme korišćenja stana za službene potrebe stekne u svojinu stan ili porodičnu kuću ili na drugi način reši svoju stambenu potrebu u skladu sa ovim zakonom u mestu gde vrši službenu dužnost, odnosno funkciju, osim ako je korišćenje stana za službene potrebe vezano neposredno za objekat i zahteva njegovo stalno prisustvo u vršenju službene dužnosti.



## **Obaveze korisnika stana za službene potrebe prilikom iseljenja**

### **Član 75.**

Pri iseljenju, korisnik stana za službene potrebe dužan je da preda stan stambenoj komisiji u stanju u kome je primljen, uzimajući u obzir promene do kojih je došlo usled redovne upotrebe stana i stvari.

Ugovorne strane su dužne da zajednički pisano utvrde stanje u kome se nalazi stan u vreme predaje.

### **Kućni red**

#### **Član 76.**

Jedinica lokalne samouprave propisuje opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji.

Odlukom o opštim pravilima kućnog reda iz stava 1. ovog člana, jedinica lokalne samouprave naročito određuje dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih delova zgrade, kao i uslove pod kojima se mogu obavljati određene privredne delatnosti u stambenoj zgradi, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

Pravilima vlasnika može se propisati i kućni red zgrade, koji ne može biti u suprotnosti sa opštim pravilima kućnog reda iz stava 1. ovog člana.

### **Bespravno useljenje**

#### **Član 77.**

Ako se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova, 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 i na njega se ne odnose odredbe o postupku iseljenja i preseljenja iz čl. 78-87. ovog zakona.

Protiv rešenja o iseljenju lica koje se uselilo u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova može se izjaviti žalba opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Na sva druga pitanja koja nisu regulisana ovim zakonom u vezi s postupkom za iseljenje iz stava 1. ovog člana primenjuju se odredbe zakona kojima se uređuje opšti upravni postupak.

## **2. Iseljenje i preseljenje**

### **Razlozi iseljenja**

#### **Član 78.**

Iseljenje lica iz objekta koji je izgrađen suprotno zakonu kojim se uređuju planiranje prostora i izgradnja objekata i koji se nalazi na zemljištu u svojini drugog fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu: iseljenje) sprovodi se kada je to neophodno i opravdano radi ostvarenja javnog interesa, a prvenstveno radi zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite imovine, 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.

Iseljenje se sprovodi naročito u slučajevima kada se:

1) radi o zemljištu koje je nepovoljno za gradnju (klizišta, trajno zagađena zemljišta, močvarno tle i sl.);

2) vrši u sklopu priprema za sprovođenje investicionog projekta i ukoliko je prethodno dokazano da ne postoji alternativa za preseljenje;

3) naselje nalazi u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra;

4) naselje nalazi u zaštitnim zonama oko vojnih kompleksa i objekata infrastrukture posebne namene.

Iseljenje predstavlja izmeštanje lica, odnosno lica i stvari iz nastanjenog objekta, odnosno naselja ili dela naselja u kojima se nalaze objekti izgrađeni suprotno zakonu kojim se uređuju planiranje prostora i izgradnja objekata, a u slučajevima predviđenim st. 1. i 2. ovog člana.

Iseljenje iz st. 1. i 2. ovog člana vrši se samo u slučaju kada objekte, odnosno naselje ili deo naselja nije moguće zadržati na postojećoj lokaciji.

Postupak iseljenja iz st. 1. i 2. ovog člana ne utiče na postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekata, u skladu sa odredbama zakona kojim je uređeno ozakonjenje objekata.

### **Preseljenje u odgovarajući smeštaj**

#### **Član 79.**

Ukoliko je neophodno izvršiti iseljenje u slučajevima iz člana 78. st. 1. i 2. ovog zakona i ukoliko to lice sa članovima svog 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 preseljenje u odgovarajući smeštaj (u daljem tekstu: preseljenje) koje obezbeđuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji to lice ima prebivalište i koji je doneo rešenje o iseljenju.

Ukoliko lice koje se iseljava i ispunjava uslove za preseljenje u odgovarajući smeštaj nema prebivalište na teritoriji jedinice lokalne samouprave koja je donela rešenje o iseljenju, odgovarajući smeštaj iz stava 1. ovog člana obezbeđuje jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji to lice ima poslednje prijavljeno prebivalište, odnosno na čijoj teritoriji se nalazi ustanova ili centar za socijalni rad ukoliko lice na toj adresi ima prijavljeno prebivalište, a po obaveštenju jedinice lokalne samouprave koja je donela rešenje o iseljenju.

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

1) odgovarajuću lokaciju, u smislu pristupa osnovnoj komunalnoj infrastrukturi, nezagađenosti zemljišta, mogućnostima ostvarivanja prihoda i dostupnosti javnih usluga, a naročito u pogledu obrazovanja, zdravstvene i socijalne zaštite;

2) cenovnu dostupnost stanovanja, u smislu smanjenja učešća u troškovima stanovanja u zavisnosti od visine primanja domaćinstva, u skladu sa odredbama ovog zakona o stambenoj podršci, licima koja ne mogu da plaćaju troškove stanovanja;

3) odgovarajuće prostorne uslove stana, u smislu da korisna stambena površina stana po članu porodičnog domaćinstva ne može biti manja od 8 m<sup>2</sup>;

4) odgovarajuće uslove opremljenosti osnovnim električnim, vodovodnim i sanitarnim instalacijama;

5) zadovoljavajuće uslove sa stanovišta sigurnosti i bezbednosti, u smislu fizičke bezbednosti, kao i zaštite od hladnoće, vlage, toplote, kiše, vetra i ostalih nepovoljnih klimatskih uticaja;

6) fizičku pristupačnost objekta u skladu sa propisom koji uređuje nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama;

7) uvažavanje kulturne prikladnosti stanovanja lica koje se preseljava.

Lice iz stava 1. ovog člana samo jednom ima pravo na preseljenje u odgovarajući smeštaj.

Prava i obaveze lica iz stava 1. ovog člana koje se odnose na način korišćenja dodeljenog odgovarajućeg smeštaja uređuju se ugovorom koji naročito sadrži:

- 1) mesto i datum zaključenja ugovora i podatke o ugovornim stranama;
- 2) broj i datum rešenja o preseljenju;
- 3) podatke o odgovarajućem smeštaju (adresa, struktura i površina smeštaja, uređaji i oprema kojima je smeštaj opremljen i druge bitne karakteristike smeštaja);
- 4) podatke o licima koja koriste smeštaj;
- 5) obavezu plaćanja troškova nastalih korišćenjem smeštaja, odnosno udeo učešća u plaćanju ovih troškova;
- 6) odredbe o međusobnim obavezama ugovornih strana o korišćenju i održavanju smeštaja, u skladu sa ovim zakonom;
- 7) odredbe o korišćenju drugih prostorija koje su date na korišćenje zajedno sa smeštajem;
- 8) rok u kome je preseljeno lice dužno da se iseli i smeštaj preda davaocu smeštaja u slučaju nastupanja uslova za raskid, odnosno prestanak ugovora.

Ugovor se zaključuje sa oba supružnika, odnosno oba partnera u vanbračnoj zajednici, kada je to moguće.

Lice koje ne izvršava svoje obaveze utvrđene u ugovoru iz stava 5. ovog člana gubi pravo na korišćenje odgovarajućeg smeštaja.

Ministar nadležan za stanovanje bliže propisuje uslove koje treba da zadovolji objekat za odgovarajući smeštaj, a u skladu sa stavom 2. tač. 3), 4) i 5) ovog člana.

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

#### **Obaveze subjekata prilikom sprovođenja postupka iseljenja i preseljenja**

##### **Član 80.**

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, što znači da odlučuju i postupaju na osnovu zakona i drugih opštih akata, kao i opšteprihvaćenih pravila međunarodnog prava i potvrđenih međunarodnih ugovora;
- 2) srazmernosti, koja znači korišćenje mera koje su za lica pogođena iseljenjem i preseljenjem najpovoljnija, ako se njima postižu svrha i cilj zakona;
- 3) zaštite dostojanstva, što znači da poštuju i štite dostojanstvo lica koja su pogođena iseljenjem i preseljenjem;
- 4) zaštite posebno ugroženih lica, što znači da prilikom sprovođenja postupaka štite prava posebno ugroženih lica, naročito žena, dece, samohranih

roditelja, porodica sa troje i više dece, žrtve porodičnog nasilja, lica preko 65 godina starosti i osoba sa invaliditetom;

5) međusobne saradnje, što 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.

### **Postupak donošenja odluke o neophodnosti iseljenja**

#### **Član 81.**

U postupku donošenja novog, odnosno izmene i dopune važećeg planskog dokumenta (u daljem tekstu: donošenje plana), kao i u slučaju sprovođenja odgovarajućeg planskog dokumenta kroz program za uređivanje zemljišta (u daljem tekstu: sprovođenje plana), ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave priprema nacrt odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja i utvrđuje obuhvat naselja, odnosno dela naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje iz razloga propisanih u članu 78. st. 1. i 2. ovog zakona.

Nadležni organ iz stava 1. ovog člana u toku postupka pripreme nacrta odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja to čini uz konsultovanje i saradnju sa licima koja su pogođena preseljavanjem i organizacijama za zaštitu ljudskih prava, a zaključci sa obavljenih konsultacija jesu obavezan deo nacrta odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja.

Nadležni organ iz stava 1. ovog člana u postupku izrade i donošenja planskog dokumenta organizuje rani javni uvid i javni uvid i u nacrt odluke iz stava 1. ovog člana radi upoznavanja javnosti (pravnih i fizičkih lica) sa planskim rešenjem, odnosno obuhvatom naselja ili dela naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje, kao i razlozima i mogućim načinima iseljenja.

Nadležni organ evidentira sve primedbe i sugestije pravnih i fizičkih lica koje su date tokom ranog javnog uvida i javnog uvida, a evidentirane primedbe i sugestije mogu uticati na odluku o neophodnosti iseljenja.

Rani javni uvid i javni uvid iz st. 3. i 4. ovog člana obavljaju se shodno odredbama zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja objekata.

Nakon obavljenog javnog uvida, nadležni organ sačinjava izveštaj koji sadrži podatke o izvršenom javnom uvidu sa svim primedbama i odlukama po svakoj primedbi.

Lica koja žive u naselju, odnosno delu naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje, moraju biti pravovremeno i na odgovarajući način obaveštena o održavanju ranog javnog uvida i javnog objavljivanjem obaveštenja na zvaničnoj internet prezentaciji jedinice lokalne samouprave, postavljanjem štampanog obaveštenja na tabli nadležnog organa, objavljivanjem u mesnim javnim glasilima, ukoliko postoje, kako bi mogla da učestvuju u procesu odlučivanja radi zaštite i ostvarivanja svojih prava.

U postupku ranog javnog uvida i javnog uvida obavezno učestvuju i predstavnici organa socijalne zaštite radi pružanja podrške licima koja mogu biti pogođena iseljenjem.

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

#### **Član 82.**

Vlada, odnosno skupština jedinice lokalne samouprave, po obavljenoj proceduri ranog javnog uvida i javnog uvida u skladu sa članom 81. ovog zakona

donosi odluku o neophodnosti iseljenja zajedno sa aktom o donošenju planskog dokumenta, a u slučaju sprovođenja planskog dokumenta, zajedno sa programom za uređivanje zemljišta.

Sastavni deo odluke o iseljenju je plan preseljenja.

Plan preseljenja je akt nadležnog organa koji se sačinjava u postupku donošenja odluke o neophodnosti iseljenja, a kojim se određuju uslovi pod kojima se vrši preseljenje lica, odnosno domaćinstava ili zajednice iz nastanjenog objekta i/ili sa zemljišta na kojem se nastanjeni objekat nalazi.

Odluka iz stava 1. ovog člana objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave čime se omogućava upoznavanje javnosti sa razlozima i neophodnošću iseljenja i preseljenja.

### **Sadržina odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja**

#### **Član 83.**

Odluka o neophodnosti iseljenja naročito sadrži:

- 1) naziv planskog dokumenta u čijem obuhvatu se nalazi naselje, odnosno deo naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje;
- 2) razloge iseljenja;
- 3) grafički prikaz, koji obuhvata naselje ili deo naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje, sa opisom granica i popisom parcela;
- 4) ukupan broj lica obuhvaćenih planom iseljenja;
- 5) ukupan broj domaćinstava klasifikovan prema broju članova domaćinstava koja se iseljavaju i adrese tih domaćinstava, ukoliko postoje;
- 6) dinamiku i rokove za iseljenje.

Plan preseljenja naročito sadrži:

- 1) ukupan broj lica obuhvaćenih planom preseljenja;
- 2) identifikacione podatke lica obuhvaćenih planom preseljenja (ime i prezime i JMBG);
- 3) ukupan broj domaćinstava klasifikovan prema broju članova domaćinstava koja se preseljavaju;
- 4) mesto i način stambenog zbrinjavanja u postupku preseljenja;
- 5) dinamiku i rokove za preseljenje.

### **Rešenje o iseljenju**

#### **Član 84.**

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi rešenje o iseljenju na osnovu odluke iz člana 82. stav 1. ovog zakona.

U postupku 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.

Rešenje iz stava 1. ovog člana nadležni organ jedinice lokalne samouprave dužan je da dostavi svim licima koja budu identifikovana u postupku donošenja odluke o iseljenju.

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

U toku postupka iseljenja licima pogođenim iseljenjem na raspolaganju su i svi drugi pravni lekovi u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak.

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

#### **Član 85.**

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 86.**

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 (hitne pomoći, vatrogasne službe, službe socijalne zaštite, službe za prenošenje životinja) 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 i mere socijalnog uključivanja nakon sprovedenog preseljenja**

#### **Član 87.**

U svrhu praćenja iseljenja i preseljenja, jedinica lokalne samouprave vodi evidenciju o načinu i uslovima pod kojima su sprovedeni ovi postupci, a čiji su sastavni deo i identifikacioni podaci o licima obuhvaćenim postupkom iseljenja i preseljenja (ime i prezime, JMBG i adresu prebivališta, odnosno boravišta).

Jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se sprovodi postupak preseljenja, kao i drugi subjekti koji su nadležni da učestvuju u sprovođenju ovog postupka, dužni su da samostalno ili u saradnji sa drugim nadležnim organima i subjektima licima koja su pogođena postupkom preseljenja obezbede:

- 1) zadovoljenje osnovnih životnih potreba, a najduže do mesec dana po preseljenju (osnovne životne namirnice i pijaću vodu);
- 2) adekvatan pristup zdravstvenoj i socijalnoj zaštiti;
- 3) pristup izvorima prihoda i potencijalnim mestima zaposlenja ili radnog angažovanja;
- 4) pristup inkluzivnom sistemu obrazovanja i vaspitanja.

Postupak preseljenja ne sme da dovede do razdvajanja članova porodice ili zajedničkog domaćinstva osim ukoliko to nije učinjeno na njihov zahtev.

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

Prava na pristup informacijama od javnog značaja sadržanim u Registru ostvaruju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pristup informacijama od javnog značaja, dok akt iz stava 4. ovog člana ne može sadržati druge podatke o ličnosti osim identifikacionih podataka iz stava 1. ovog člana.

## **VI. STAMBENA PODRŠKA**

### **1. Pojam stambene podrške i osnovni principi**

#### **Član 88.**

Stambena podrška je svaki oblik pomoći za stanovanje licu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo.

Stambena podrška ostvaruje se kroz programe koji se definišu u skladu sa sledećim principima:

- 1) racionalnosti, u smislu da se stambena podrška pruža od nivoa koji može obezbediti sam korisnik do nivoa zadovoljenja njegove stambene potrebe, odnosno da se sa što manje sredstava postignu što bolji efekti po krajnjeg korisnika;
- 2) pravičnosti, u smislu dodele pomoći proporcionalno socijalnoj ugroženosti, odnosno da obim stambene podrške bude veći za korisnika koji je u težoj stambenoj i socijalnoj situaciji;
- 3) finansijske održivosti, u smislu da se kroz program stambene podrške uložena sredstva u najvećoj mogućoj meri vrate kako bi se mogla koristiti za buduće programe stambene podrške;
- 4) socijalne održivosti, u smislu obezbeđivanja odgovarajućih mera socijalne zaštite tako da plaćanje svih troškova stanovanja ne ugrozi egzistenciju korisnika;
- 5) institucionalne održivosti, u smislu da se usled smanjenja troškova stanovanja korisnika ne ugrozi poslovanje neprofitne stambene organizacije koja tu stambenu podršku pruža;
- 6) transparentnosti tokova sredstava u programu stambene podrške, u smislu jasno prikazanih izvora finansiranja i uslova povraćaja sredstava po izvorima finansiranja, kao i prikaz svih subvencija i olakšica;
- 7) prostorno-urbanističke adekvatnosti u smislu blizine stambenih zgrada i porodičnih kuća iz programa stambene podrške postojećim stambenim zgradama i kompleksima, kao i drugim kompatibilnim namenama, saobraćajne dostupnosti i dostupnosti objektima javnih usluga, kao što su osnovne škole, dečje ustanove, zdravstvene ustanove, centri snabdevanja i dr, kako ne bi došlo do prostorne segregacije stambenih zgrada i porodičnih kuća iz programa stambene podrške.

## **2. Korisnici i uslovi ostvarivanja stambene podrške**

### **Korisnici stambene podrške**

#### **Član 89.**

Lice koje je državljanin Republike Srbije, a koje je bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana u smislu ovog zakona i koje ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo, može biti korisnik stambene podrške.

Lice bez stana je lice koje nema u svojinu stan, odnosno porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije.

Lice bez odgovarajućeg stana je lice koje ima u svojinu jedino stan ili porodičnu kuću koja ne zadovoljava najmanje jedan od uslova propisanih članom 90. ovog zakona.

Kategorije korisnika stambene podrške prema kojima se definišu programi stambene podrške su naročito:

- 1) beskućnik;
- 2) privremeni beskućnik, odnosno lice koje je ostalo bez stana ili su mu značajno narušeni uslovi stanovanja usled konstruktivne nestabilnosti objekta, odnosno usled elementarne ili druge nepogode, a koje nema dovoljno sredstava da samostalno reši stambenu potrebu;
- 3) žrtva porodičnog nasilja bez stana ili odgovarajućeg stana, koje nema dovoljno sredstava da samostalno reši stambenu potrebu;
- 4) lice bez stana koje je korisnik prava na novčanu socijalnu pomoć u smislu zakona koji uređuje socijalnu zaštitu;
- 5) lice bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana koje ima svojstvo borca I kategorije, kao i korisnik prava iz oblasti boračko-invalidske zaštite i zaštite civilnih invalida rata;
- 6) lice bez stana, odnosno bez odgovarajućeg stana, koje nema dovoljno sredstava da obezbedi stan na tržištu za sebe i svoje porodično domaćinstvo, odnosno da unapredi svoje uslove stanovanja;
- 7) lice sa zanimanjem koje je nedostajuće zanimanje i od interesa je za jedinicu lokalne samouprave, odnosno organ državne uprave.

U postupku utvrđivanja da li je lice bez stana, pored dokaznih sredstava predviđenih zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak, dostavlja se i izjava da podnosilac zahteva za stambenu podršku kao i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojinu stan na teritoriji Republike Srbije, koja se daje pod krivičnom i materijalnom odgovornošću i na kojoj se potpis podnosioca zahteva overava u skladu sa zakonom kojim se vrši overa potpisa.

### **Odgovarajući stan**

#### **Član 90.**

Odgovarajući stan u smislu ovog zakona je stan koji ispunjava uslove prema kriterijumu prostornih uslova, opremljenosti stana osnovnim instalacijama, konstruktivne sigurnosti i bezbednosti, kao i zaštite od spoljnih klimatskih uticaja i zadovoljenja osnovnih higijenskih uslova stanovanja.

Prema kriterijumu prostornih uslova, u smislu stava 1. ovog člana, u zavisnosti od broja članova porodičnog domaćinstva odgovarajući stan je:



1) za jednočlano domaćinstvo – garsonjera ili jednosoban stan, neto korisne stambene površine od 22 m<sup>2</sup> do 30 m<sup>2</sup>;

2) za dvočlano domaćinstvo – jednosoban, jednoiposoban ili dvosoban stan, neto korisne stambene površine od 30 m<sup>2</sup> do 48 m<sup>2</sup>;

3) za tročlano domaćinstvo – jednoiposoban, dvosoban ili dvoiposoban stan, neto korisne stambene površine od 40 m<sup>2</sup> do 56 m<sup>2</sup>;

4) za četvoročlano domaćinstvo – dvosoban, dvoiposoban ili trosoban stan, neto korisne stambene površine od 50 m<sup>2</sup> do 64 m<sup>2</sup>;

5) za petočlano domaćinstvo – dvoiposoban, trosoban ili troiposoban stan, neto korisne stambene površine od 56 m<sup>2</sup> do 77 m<sup>2</sup>;

6) za šestočlano i veće domaćinstvo – trosoban, troiposoban ili četvorosoban stan, neto korisne stambene površine od 64 m<sup>2</sup> do 86 m<sup>2</sup>.

Prema kriterijumu opremljenosti stana osnovnim instalacijama, u smislu stava 1. ovog člana, odgovarajući stan je stan koji je opremljen osnovnim vodovodnim, električnim i sanitarnim instalacijama, a kojima se obezbeđuje snabdevanje vodom za piće, električnom energijom i odvođenje otpadnih voda.

Prema kriterijumu konstruktivne sigurnosti i bezbednosti, u smislu stava 1. ovog člana, odgovarajući stan je stan koji ne predstavlja opasnost za život i zdravlje ljudi, odnosno nije sklon padu i nisu mu ugroženi konstruktivni elementi u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata.

Prema kriterijumu zaštite od spoljašnjih klimatskih uticaja i zadovoljenja osnovnih higijenskih uslova stanovanja, u smislu stava 1. ovog člana, odgovarajući stan je stan koji je zaštićen od uticaja hladnoće, kiše, vetra i drugih nepovoljnih klimatskih uticaja, kao i koji je snabdeven dotokom prirodne svetlosti i zaštićen od vlage.

Da bi lice ostvarilo pravo na stambenu podršku u odnosu na kriterijum prostornih uslova stana, jedini stan koji ima u svojini, u zavisnosti od broja članova porodičnog domaćinstva, mora biti manje površine od minimuma površina navedenih u stavu 2. ovog člana.

Stambena podrška u smislu obezbeđenja odgovarajućeg stana prema kriterijumu prostornih uslova stana može se dati najviše do maksimuma površina navedenih u stavu 2. ovog člana.

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

#### **Član 91.**

U zavisnosti od vrste stambene podrške, pravo na rešavanje stambene potrebe ima jednočlano domaćinstvo čiji maksimalan prihod ne prelazi iznos od:

1) 0,5 prosečne zarade bez poreza i doprinosa u jedinici lokalne samouprave za unapređenje uslova stanovanja i pomoć za ozakonjenje stana ili porodične kuće;

2) 1,2 prosečne zarade bez poreza i doprinosa u jedinici lokalne samouprave za neprofitni zakup ili dodelu stana ili porodične kuće;

3) 1,5 prosečne zarade bez poreza i doprinosa u jedinici lokalne samouprave za neprofitnu kupovinu;

4) 0,7 prosečne zarade bez poreza i doprinosa u jedinici lokalne samouprave radi unapređenja energetskih svojstava stana.

Maksimalan prihod za višečlana domaćinstva, kao uslov za ostvarivanje prava iz stava 1. ovog člana, obračunava se množenjem maksimalnog prihoda jednočlanog domaćinstva za odgovarajuću vrstu stambene podrške iz stava 1. ovog člana sa koeficijentom (K) koji se izračunava po formuli  $K=1+O \cdot 0,7+D \cdot 0,5$ , gde je 1 – lice koje ostvaruje pravo na stambenu podršku, O – broj članova domaćinstva starosti preko 14 godina, a D – broj dece starosti do 14 godina (na primer: 1 odrasla osoba:  $K=1,0$ ; 1 odrasla i 1 dete:  $K=1,5$ ; 2 odrasle osobe:  $K=1,7$ ; 2 odrasle osobe 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 zarada, odnosno plata ili naknada zarade, odnosno naknada plate, ugovora o delu, penzija, invalidnina;
- 2) prihod od registrovanog poljoprivrednog gazdinstva;
- 3) prihod po osnovu obavljanja registrovane preduzetničke delatnosti;
- 4) prihodi u vidu dobiti ili dividendi kroz članstvo u privrednom društvu;
- 5) drugi prihodi u skladu sa zakonom.

Prilikom utvrđivanja granice prihoda kao uslova za ostvarivanje prava na stambenu podršku uzima se prosečan mesečni prihod porodičnog domaćinstva ostvaren u periodu od šest meseci koji prethode mesecu u kome je raspisan javni poziv za dodelu stambene podrške.

### **3. Vidovi stambene podrške**

#### **Član 92.**

Stambena podrška se ostvaruje kroz:

- 1) zakup stana;
- 2) kupovinu i drugi način sticanja prava svojine nad stanom ili porodičnom kućom;
- 3) unapređenje uslova stanovanja;
- 4) pomoć za ozakonjenje stana ili porodične kuće;
- 5) stambeno zbrinjavanje.

#### **Zakup stana kao vid stambene podrške**

#### **Član 93.**

Stambena podrška kroz zakup stana predstavlja:

- 1) davanje stana u javnoj svojini u zakup pod uslovima neprofitnog zakupa (u daljem tekstu: neprofitni zakup);
- 2) subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine.

Stan iz stava 1. tačka 1) ovog člana ne može se otuđiti iz javne svojine.

#### **Zakup stana po uslovima neprofitnog zakupa**

#### **Član 94.**

Zakup stana po uslovima neprofitnog zakupa predstavlja davanje u zakup stana u javnoj svojini za čije korišćenje zakupac plaća neprofitnu zakupninu, pod

uslovima i na način određen ugovorom o neprofitnom zakupu, a u skladu sa odredbama ovog zakona.

Ugovor o neprofitnom zakupu zaključuje se u pisanoj formi i, pored podataka iz člana 108. stav 1. ovog zakona, sadrži i visinu utvrđene neprofitne zakupnine.

Ugovor iz stava 2. ovog člana zaključuje se za period od najviše pet godina i na pisani zahtev zakupca zakup se može obnavljati sa istim rokom i pod istim uslovima, osim ukoliko:

1) zakupac ili član njegovog porodičnog domaćinstva reši stambenu potrebu na drugi način;

2) se prihodi domaćinstva povećaju iznad najvećih prihoda utvrđenih u članu 91. ovog člana za neprofitni zakup.

U slučaju da se prihodi domaćinstva povećaju iznad najvećih prihoda utvrđenih u članu 91. ovog zakona za neprofitni zakup, zakupodavac može zakupcu produžiti ugovor o zakupu stana pod uslovom da mu zakupninu obračunava množenjem koeficijenta 0,00242 sa utvrđenom poreskom osnovicom za plaćanje poreza na imovinu na stan koji je predmet zakupa.

Zahtev iz stava 3. ovog člana zakupac podnosi stambenoj komisiji iz člana 104. ovog zakona najkasnije 30 dana pre isteka ugovornog roka, uz koji dostavlja dokaze da nije došlo do promene statusa zakupca i članova njegovog porodičnog domaćinstva na osnovu kojeg je ostvareno pravo na neprofitni zakup.

Zakupac je dužan da u roku od 30 dana od dana promene bilo koje od okolnosti na osnovu kojih je ostvareno pravo na neprofitni zakup (promena broja članova porodičnog domaćinstva, promena prihoda i dr.) zakupodavcu dostavi obaveštenje o tome.

U slučaju da zakupac prestane da ispunjava obaveze predviđene ugovorom o neprofitnom zakupu, nadležni organ jedinice lokalne samouprave raskinuje ugovor iz stava 2. ovog člana zaključen sa tim zakupcem.

U slučaju iz stava 7. ovog člana, rok za iseljenje iz stana ne može biti kraći od 90 dana.

Neprofitnu zakupninu čine: troškovi održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškovi upravljanja zgradom i amortizacija stana.

Neprofitnu zakupninu čine i troškovi pribavljanja i izgradnje objekta u kome se stan nalazi, odnosno sredstava uloženi u stan i pripadajuće zajedničke delove, kao i zemljišta na kome je izgrađen taj 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 uređuju porez na imovinu za lica koja ne vode poslovne knjige.

Izuzetno od stava 10. ovog člana, elementi obračuna neprofitne zakupnine stanova izgrađenih nepovratnim (donatorskim) ili povratnim finansijskim sredstvima koja su delimično subvencionisana, namenjenih određenim kategorijama stanovništva, mogu biti smanjeni za deo sredstava obezbeđenih kroz donaciju ili subvenciju.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje jedinstvenu metodologiju obračuna neprofitne zakupnine.

## **Subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine**

### **Član 95.**

Subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine predstavlja pružanje stambene podrške učešćem u plaćanju zakupnine ili neprofitne zakupnine za zakup stana (stambeni dodatak), najviše do površine predviđene članom 90. ovog zakona.

Uslov da bi se ostvarila subvencija na zakup stana u privatnoj svojini je da zakupnina ne prelazi najviši iznos neprofitne zakupnine obračunate prema metodologiji iz člana 94. stav 13. ovog zakona.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, način plaćanja zakupnine reguliše se ugovorom između nadležnog organa jedinice lokalne samouprave i lica koje koristi ovaj vid stambene podrške.

Za odobreni iznos stambenog dodatka zakupodavac stana (vlasnik stana u privatnoj svojini, odnosno neprofitna stambena organizacija) smanjuje iznos zakupnine zakupcu, a taj iznos se refundira iz budžeta jedinice lokalne samouprave.

Bliži uslovi i postupak odobravanja stambenog dodatka utvrđuju se 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.

## **Kupovina i drugi načini sticanja prava svojine nad stanom ili porodičnom kućom kao vid stambene podrške**

### **Član 96.**

Lice iz člana 89. ovog zakona može na način i pod uslovima predviđenim ovim zakonom steći pravo svojine nad stanom ili porodičnom kućom kroz vid stambene podrške kojim se omogućava kupovina stana ili porodične kuće po neprofitnim uslovima ili dodelom stana ili porodične kuće.

Dodela porodične kuće iz stava 1. ovog člana treba da bude prioritetan vid stambene podrške u seoskim područjima.

Porodična kuća nad kojom se stiče svojina u skladu sa stavom 1. ovog člana treba da ispunji uslove prema kojima se definiše odgovarajući stan iz člana 90. ovog zakona.

## **Kupoprodajna cena stana ili porodične kuće**

### **Član 97.**

Kupoprodajna cena stana odnosno porodične kuće utvrđuje se na osnovu cene izgradnje, odnosno pribavljanja stana ili porodične kuće, po metru kvadratnom (m<sup>2</sup>) neto korisne površine, uračunavanjem svih finansijskih i nefinansijskih učešća za izgradnju, odnosno pribavljanje stana ili porodične kuće.

Za stanove ili porodične kuće za koje se ne može utvrditi kupoprodajna cena u skladu sa stavom 1. ovog člana, ova cena se određuje u visini tržišne vrednosti stana koju je utvrdila jedinica lokalne samouprave, na način kako se utvrđuje osnovica za prenos apsolutnih prava u periodu koji prethodi zaključenju ugovora ne dužem od godinu dana, koju jedinica lokalne samouprave može umanjiti za 1,5% za svaku godinu starosti stana, a najviše do 30%.

## **Uslovi kupovine stana ili porodične kuće**

### **Član 98.**

Stan se kupuje po ceni iz člana 97. ovog zakona jednokratnom isplatom ili na rate, u skladu sa odgovarajućim uslovima programa stambene podrške.

U slučaju da u toku otplate kupoprodajne cene kupac stana ne plati tri uzastopne dospele rate, odnosno ukupno četiri rate od zaključivanja kupoprodajnog ugovora, ugovor se raskida a kupac stiće svojину sa udelom koji je srazmeran udelu isplaćenog dela kupoprodajne cene stana.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, korisnik stambene podrške nastavlja da koristi stan u svojstvu zakupca dela stana na kojem nije stekao svojinu, o čemu se zaključuje ugovor o zakupu.

## **Dodela stana ili porodične kuće**

### **Član 99.**

Dodela stana ili porodične kuće je stambena podrška kojom korisnik stambene podrške bez naknade stiće svojinu nad stanom ili porodičnom kućom sa jednim stanom, čija vrednost ne može biti veća od 50% prosečne tržišne vrednosti stana na republičkom nivou za stan koji je odgovarajući za domaćinstvo kojem se odobrava ovaj vid stambene podrške.

Pored lica bez stana, ovaj vid stambene podrške moguće je dodeliti i licu bez odgovarajućeg stana u smislu ovog zakona, ukoliko to lice svoju nepokretnost koja ne ispunjava uslove za odgovarajući stan prenese u javnu svojinu.

## **Ograničenje prava na otuđenje stana**

### **Član 100.**

Stan ili porodična kuća stečen kupovinom pod neprofitnim uslovima ne može se otuđiti pre isteka roka od pet godina od dana konačne isplate kupoprodajne cene.

Stan ili porodična kuća stečen dodelom ne može se otuđiti pre isteka roka od deset godina od dana sticanja prava svojine nad tom nepokretnošću.

O zabrani otuđenja stana ili porodične kuće iz st. 1. i 2. ovog člana vrši se upis zabeležbe u tereni list nepokretnosti koji vodi registar nepokretnosti.

## **Unapređenje uslova stanovanja kao vid stambene podrške**

### **Član 101.**

Lice bez odgovarajućeg stana u smislu ovog zakona može ostvariti pravo na stambenu podršku za unapređenje uslova stanovanja dodelom građevinskog materijala i/ili stručne podrške za sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju ili dogradnju stana, odnosno porodične kuće, ukoliko njegovi prihodi ne prelaze granice prihoda iz člana 91. stav 1. tačka 1) ovog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, pravo na stambenu podršku za unapređenje energetske svojstava stana, odnosno porodične kuće, može ostvariti i lice čiji prihodi ne prelaze granice prihoda iz člana 91. stav 1. tačka 4) ovog zakona.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, korisnik ovog vida stambene podrške može biti i vlasnik stana ili porodične kuće, bez obzira na visinu prihoda, ukoliko deo stambenog prostora izda u zakup licu koje ostvaruje pravo na stambenu podršku zakupa stana u skladu sa ovim zakonom.

## **Pomoć za ozakonjenje stana ili porodične kuće kao vid stambene podrške**

### **Član 102.**

Lice čiji maksimalni prihod, računajući i prihod članova njegovog porodičnog domaćinstva, ne prelazi granice utvrđene u članu 91. stav 1. tačka 1) i članu 91. stav 2. ovog zakona, a koje stanuje u stanu, odnosno porodičnoj kući na zemljištu u njegovoj svojini izgrađenoj suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata, može ostvariti pomoć za izradu tehničke i geodetske dokumentacije za ozakonjenje stana, odnosno porodične kuće.

Lice iz stava 1. ovog člana ne može ostvariti pomoć za ozakonjenje stana, odnosno porodične kuće, ukoliko on ili član njegovog porodičnog domaćinstva poseduje u svojini drugu nepokretnost čijom prodajom može ostvariti prihod u prosečnoj vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 90. ovog zakona na teritoriji lokalne samouprave u kojoj stanuje.

Pomoć iz stava 1. ovog člana može ostvariti i lice koje zadovoljava uslove iz st. 1. i 2. ovog člana, a koje stanuje u porodičnoj kući izgrađenoj na zemljištu u svojini drugog lica, ukoliko prethodno sa vlasnikom zemljišta na odgovarajući način reguliše status na zemljištu neophodan za ozakonjenje njegove porodične kuće.

Lice iz st. 1. i 3. ovog člana može u postupku ozakonjenja porodične kuće da ostvari i pravo na stambenu podršku kroz oslobađanje od plaćanja takse za ozakonjenje ukoliko:

- 1) je samac i stariji je od 60 godina;
- 2) živi u dvočlanom domaćinstvu čija oba člana imaju preko 60 godina;
- 3) je samohrani roditelj sa decom mlađom od 18 godina;
- 4) domaćinstvo ima člana koji je osoba sa invaliditetom, odnosno člana domaćinstva koji je trajno radno nesposoban;
- 5) je domaćinstvo čiji nijedan član nije zaposlen.

## **Stambeno zbrinjavanje kao vid stambene podrške**

### **Član 103.**

Stambeno zbrinjavanje predstavlja privremeni smeštaj lica iz člana 89. stav 1. ovog zakona do rešavanja njegove stambene potrebe, a naročito lica:

- 1) koje je beskućnik;
- 2) čiji je stan ili porodična kuća oštećena ili uništena usled elementarne i druge nepogode;
- 3) čijem je stanu ili porodičnoj kući usled dotrajalosti ili većeg oštećenja ugrožena stabilnost tako da predstavlja neposrednu opasnost po život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja i koje iz ovih razloga ostvaruje pravo na nužni smeštaj u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata;
- 4) koje je kao žrtva porodičnog nasilja napustilo svoje porodično domaćinstvo i nema sredstava da samostalno reši svoju stambenu potrebu.

Stambeno zbrinjavanje iz stava 1. ovog člana vrši se po hitnom postupku, bez sprovođenja postupka za dodelu stambene podrške propisanog ovim zakonom.

#### **4. Postupak dodele stambene podrške**

##### **Član 104.**

Postupak dodele stambene podrške sprovodi stambena komisija koju formira jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se stambena podrška dodeljuje.

Izuzetno od stava 1. ovog člana postupak dodele stambene podrške zaposlenom licu kod korisnika dobara u javnoj svojini sprovodi stambena komisija koju formira rukovodilac korisnika dobara u javnoj svojini koja dodeljuje stambenu podršku.

##### **Pokretanje postupka raspodele stambene podrške**

##### **Član 105.**

Postupak dodele stambene podrške licima koja imaju prebivalište na teritoriji jedinice lokalne samouprave koja sprovodi program stambene podrške pokreće se na osnovu javnog poziva koji se objavljuje u lokalnom javnom glasilu.

Izuzetno od stava 1. ovog člana postupak dodele stambene podrške zaposlenim licima kod korisnika dobara u javnoj svojini pokreće se na osnovu javnog poziva za dodelu stambene podrške, koji mora biti objavljen na način da bude dostupan svim zaposlenim licima kod korisnika dobara u javnoj svojini koji dodeljuje stambenu podršku.

##### **Kriterijumi za utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške**

##### **Član 106.**

Utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške vrši se prvenstveno prema stambenom statusu (lice bez stana), odnosno uslovima stanovanja (lice bez odgovarajućeg stana), a potom i prema sledećim kriterijumima:

- 1) broj članova porodičnog domaćinstva korisnika stambene podrške;
- 2) zdravstveno stanje korisnika stambene podrške i članova njegovog domaćinstva;
- 3) invalidnost i telesno oštećenje korisnika stambene podrške i članova njegovog domaćinstva.

U određivanju reda prvenstva prednost imaju: lica sa dužim periodom stambene ugroženosti, odnosno lošijim uslovima stanovanja, dužim radnim stažom, porodice sa manjim brojem zaposlenih i većim brojem maloletnih lica, kao i korisnici usluga socijalne zaštite.

Prateća dokumentaciji koja se podnosi uz zahtev za dodelu stambene podrške sadrži podatke i dokumenta koji obuhvataju:

- 1) identifikacione podatke lica koje podnosi zahtev i članova njegovog porodičnog domaćinstva sa kojima rešava stambenu potrebu (ime i prezime, JMBG, adresa prebivališta, odnosno boravišta, dokaz o srodstvu);
- 2) podatke i dokumenta kojima se dokazuje ispunjenost kriterijuma za ostvarivanja prava na stambenu podršku, a koji se odnose na uslove stanovanja u skladu sa članom 90. ovog zakona i prihode u skladu sa članom 91. ovog zakona;
- 3) podatke i dokumenta koja služe za utvrđivanje reda prvenstva, a koji se odnose na zdravstveno stanje, invalidnost, telesno oštećenje, dužinu stambene ugroženosti, dokaz o nezaposlenosti i ostvarenom pravu na socijalnu zaštitu.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje merila za utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške u skladu sa kriterijumima iz stava 1. ovog člana.

Na predlog ministra nadležnog za poslove stanovanja Vlada bliže uređuje merila za utvrđivanje reda prvenstva i način dodele stambene podrške zaposlenima kod korisnika stvari u javnoj svojini, odnosno kod nosioca prava korišćenja stvari u javnoj svojini u skladu sa kriterijumima iz stava 1. ovog člana.

Obrada podataka i korišćenje dokumenata iz stava 3. ovog člana vrši se isključivo u svrhu dodele stambene podrške u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita podataka o ličnosti, dok akti iz st. 4. i 5. ovog člana ne mogu propisivati potrebu davanja drugih podataka o ličnosti osim podataka iz stava 3. ovog člana.

### **Utvrđivanje liste reda prvenstva**

#### **Član 107.**

Na osnovu programa stambene podrške, stambena komisija raspisuje javni poziv za dodelu stambene podrške kojim poziva zainteresovana lica da u roku propisanim javnim pozivom podnesu pisani zahtev i odgovarajuće dokaze predviđene uslovima javnog poziva koji su od značaja za utvrđivanje liste reda prvenstva za ostvarivanje stambene podrške.

Na osnovu sprovedenog postupka iz stava 1. ovog člana, stambena komisija utvrđuje predlog liste reda prvenstva, na koji podnosilac zahteva može uložiti prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od 15 dana od dana objavljivanja predloga liste reda prvenstva.

U slučaju dodele stambene podrške licu iz člana 104. stav 2. prigovor na predlog liste prvenstva koji je utvrdila stambena komisija korisnika dobara u javnoj svojini izjavljuje se komisiji Vlade zaduženoj za stambena pitanja u roku od 15 dana od dana objavljivanja predloga liste reda prvenstva.

Po donošenju odluke o svim prigovorima izjavljenim na predlog liste prvenstva, stambena komisija utvrđuje listu reda prvenstva koju dostavlja skupštini jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se stambena podrška dodeljuje.

Predlog liste reda prvenstva i lista reda prvenstva objavljuju se na isti način kao i javni poziv za dodelu stambene podrške.

### **Donošenje odluke i zaključivanje ugovora o dodeli stambene podrške**

#### **Član 108.**

Na osnovu liste reda prvenstva skupština jedinice lokalne samouprave, odnosno nadležni organ korisnika stvari u javnoj svojini donosi odluku o dodeli stambene podrške koja naročito sadrži:

- 1) spisak lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku sa svim ličnim podacima bitnim za zaključenje ugovora o dodeli stambene podrške (ime i prezime i JMBG lica koja su korisnici stambene podrške);
- 2) vid stambene podrške koja se dodeljuje;
- 3) naznačenje organa koji će biti nadležan za zaključenje ugovora o dodeli stambene podrške i praćenje njegove realizacije, kao i kontrolu ispunjenosti uslova za dodelu tog vida stambene podrške za sve vreme dok ona traje.

Odluka o dodeli stambene podrške objavljuje se na način kako se objavljuje javni poziv za dodelu stambene podrške.



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

U slučaju dodele stambene podrške licu iz člana 104. stav 2. žalba protiv odluke stambene komisije korisnika dobara u javnoj svojini može se izjaviti komisiji Vlade zaduženoj za stambena pitanja u roku od 15 dana od dana objavljivanja odluke.

Na osnovu pravnosnažne odluke iz stava 1. ovog člana nadležni organ jedinice lokalne samouprave, odnosno korisnika stvari u javnoj svojini zaključuje ugovor o dodeli odgovarajuće stambene podrške koji naročito sadrži:

- 1) mesto i datum zaključenja ugovora i podatke o ugovornim stranama;
- 2) broj i datum odluke o dodeli stambene podrške;
- 3) podatke o vidu i bližim uslovima dodele i korišćenja stambene podrške;
- 4) odredbe o međusobnim obavezama ugovornih strana u vezi sa korišćenjem stana u slučaju stambene podrške u vidu zakupa stana, odnosno međusobne obaveze ugovornih strana u odnosu na konkretan vid stambene podrške;
- 5) druge bitne karakteristike dodeljene stambene podrške (period korišćenja stambene podrške, rokovi, raskidni uslovi i sl.).

## **5. Neprofitna stambena organizacija**

### **Član 109.**

Pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih za stambenu podršku, upravljanje i organizovanje izgradnje stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem kupovine po neprofitnim uslovima, kao i sprovođenje programa stambene podrške 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 druga pravna lica.

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

Stambena agencija za sprovođenje programa neprofitnog stanovanja koristi sredstva od otplate kredita za raspodeljene stanove solidarnosti, osim ako aktom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave nije drugačije određeno.

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

- 1) prikuplja podatke potrebne za izradu lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa za njihovu realizaciju i priprema predloge ovih dokumenata;
- 2) prati realizaciju akcionog plana lokalne stambene strategije i najmanje jednom godišnje podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, izveštaj o sprovođenju akcionog plana i programa stambene podrške;
- 3) vrši nadzor u vezi sa korišćenjem i održavanjem stanova koji se izdaju pod neprofitni zakup, kao i ispunjavanjem obaveza iz ugovora o kupoprodaji stanova po neprofitnim uslovima;
- 4) predlaže nove programe finansiranja stanovanja po neprofitnim uslovima kroz javno-privatno partnerstvo;

5) obavlja i druge poslove u oblasti stambene podrške od značaja za jedinicu lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave može svojom odlukom poveriti stambenoj agenciji vođenje postupka dodele stambene podrške.

Ukoliko jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju, poslove iz stava 5. ovog člana obavlja nadležna opštinska, odnosno gradska uprava.

U slučaju da jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju niti na teritoriji svoje mesne nadležnosti ima registrovanu neprofitnu stambenu organizaciju, poslove iz stava 1. ovog člana obavlja nadležna opštinska, odnosno gradska uprava.

U slučaju da jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju, već je na teritoriji njene mesne nadležnosti registrovano drugo pravno lice kao neprofitna stambena organizacija, jedinica lokalne samouprave i neprofitna stambena organizacija ugovorom regulišu međusobne odnose i postupanja u realizaciji poslova iz stava 1. ovog člana.

### **Licenca za rad neprofitne stambene organizacije**

#### **Član 110.**

Neprofitna stambena organizacija može otpočeti obavljanje poslova iz člana 109. stava 1. ovog zakona po dobijanju rešenja o izdavanju licence za rad i po upisu u Registar neprofitnih stambenih organizacija.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove i dokumentaciju za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije, kao i način vođenja i sadržinu Registra neprofitnih stambenih organizacija.

Ispunjenost uslova propisanih podzakonskim aktom iz stava 2. ovog člana za izdavanje, odnosno za oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije proverava komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove stanovanja i koju čine predstavnici ministarstava nadležnih za poslove stanovanja, finansija i državne uprave i lokalne samouprave.

Predsednik komisije iz stava 3. ovog člana je predstavnik ministarstva nadležnog za poslove stanovanja.

Na predlog komisije iz stava 3. ovog člana, rešenje o izdavanju licence za rad neprofitnoj stambenoj organizaciji koja uz zahtev dostavi dokumentaciju propisanu podzakonskim aktom iz stava 2. ovog člana, kao i dokaz o uplati takse za izdavanje rešenja o ispunjenosti uslova, donosi ministar nadležan za poslove stanovanja.

Ukoliko u toku rada neprofitne stambene organizacije zainteresovano lice podnese prijavu da to pravno lice više ne ispunjava uslove za rad neprofitnih stambenih organizacija, odnosno da postoje drugi razlozi za oduzimanje licence za rad propisani podzakonskim aktom iz stava 2. ovog člana, komisija iz stava 3. ovog člana proverava da li postoje uslovi za oduzimanje licence toj neprofitnoj stambenoj organizaciji.

Na predlog komisije iz stava 3. ovog člana, rešenje o oduzimanju licence za rad neprofitnoj stambenoj organizaciji donosi ministar nadležan za poslove stanovanja.

Smatra se da je zainteresovano lice iz stava 6. ovog člana svako lice koje učestvuje u davanju ili korišćenju stambene podrške.

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja ustanovljava i vodi Registar neprofitnih stambenih organizacija i po službenoj dužnosti, na osnovu rešenja o

izdavanju, odnosno oduzimanju licence za rad vrši upis, odnosno brisanje neprofitne stambene organizacije u Registru neprofitnih stambenih organizacija.

### **Podnošenje godišnjeg izveštaja rada neprofitnih stambenih organizacija**

#### **Član 111.**

Neprofitna stambena organizacija dužna je da do kraja februara tekuće godine dostavi nadležnoj opštinskoj, odnosno gradskoj upravi i ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja godišnji izveštaj o svom radu, koji obavezno sadrži podatke o realizaciji programa stambene podrške, kao i preduzetim merama za sprovođenje stambene podrške iz svoje nadležnosti.

## **VII. DOKUMENTI I SREDSTVA ZA OSTVARIVANJE STAMBENE POLITIKE**

### **1. Dokumenti stambene politike**

#### **Nacionalna stambena strategija**

#### **Član 112.**

Radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja, odnosno radi utvrđivanja i sprovođenja stambene politike, Vlada donosi Nacionalnu stambenu strategiju (u daljem tekstu: Strategija) i akcioni plan za njeno sprovođenje (u daljem tekstu: Akcioni plan).

Strategijom se utvrđuju ciljevi održivog razvoja stanovanja u Republici Srbiji iz člana 2. stav 1. ovog zakona, kao i mere i sredstva za njihovo ostvarivanje.

Akcionim planom se operativno razrađuju mere za ostvarivanje ciljeva definisanih u Strategiji i utvrđuju aktivnosti, nosioci aktivnosti, sredstva i dinamika za sprovođenje mera i aktivnosti.

Strategija se donosi za period od najmanje deset godina, a Akcioni plan za period od najmanje tri, a najviše pet godina.

Strategija i akcioni planovi se realizuju kroz programe i projekte koje pripremaju organi i organizacije Republike Srbije i/ili jedinice lokalne samouprave nadležne za određena pitanja stambene politike.

#### **Izveštaj o sprovođenju Strategije**

#### **Član 113.**

O rezultatima sprovođenja Strategije ministarstvo nadležno za poslove stanovanja podnosi Vladi na svake tri godine izveštaj o sprovođenju Strategije, uz koji se može podneti i predlog izmena i dopuna tekućeg akcionog plana.

#### **Program stambene podrške**

#### **Član 114.**

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja priprema Program stambene podrške u skladu sa Strategijom i Akcionim planom i dostavlja ga Vladi na usvajanje.

Programom iz stava 1. ovog člana naročito se utvrđuju:

1) prioriteta u pogledu vrste stambene podrške, odgovarajućih stambenih projekata i ciljnih grupa korisnika;

2) planirani broj korisnika stambene podrške, kao i broj korisnika po različitim ciljnim grupama;

3) vrsta i iznos sredstava za realizaciju pojedinačnih programa i odgovarajućih stambenih projekata;

- 4) plan aktivnosti koje je moguće sprovesti u okviru budžetske godine;
- 5) uslovi i kriterijumi za korišćenje sredstava;
- 6) uslovi vraćanja sredstava;
- 7) drugi aspekti od značaja za planiranje i realizaciju programa.

Ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove i normative za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške.

### **Lokalna stambena strategija**

#### **Član 115.**

Radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja i sprovođenja ciljeva i mera utvrđenih Strategijom i Akcionim planom, jedinica lokalne samouprave donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan za njeno sprovođenje.

Lokalna stambena strategija sprovodi se kroz programe i projekte stambene podrške, kao i druge stambene programe i projekte kojima se ostvaruju ciljevi i mere stambene politike jedinice lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da do kraja februara tekuće godine ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja dostavi godišnji izveštaj o rezultatima sprovođenja Strategije, lokalne stambene strategije i akcionog plana za njeno sprovođenje.

## **2. Finansiranje stambene podrške**

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

#### **Član 116.**

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) fondovi Evropske unije i drugi međunarodni fondovi;
- 4) drugi izvori u skladu sa zakonom.

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

Izvori sredstava iz stava 3. ovog člana, pored budžeta jedinice lokalne samouprave, mogu biti i:

- 1) transferi od drugih nivoa vlasti;
- 2) donacije;
- 3) fondovi Evropske unije i drugi međunarodni fondovi;
- 4) komercijalni krediti;
- 5) dobrovoljni transferi od fizičkih i pravnih lica;
- 6) po osnovu ugovaranja energetske usluge;

- 7) druga sredstva u skladu sa zakonom.

### **Korišćenje sredstava za finansiranje stambene podrške**

#### **Član 117.**

Sredstva za finansiranje stambene podrške koriste se za pripremu i realizaciju programa stambene podrške i odgovarajućih stambenih projekata, kao i drugih aktivnosti u skladu sa odredbama ovog zakona, stambenom strategijom i akcionim planovima.

Sredstvima za finansiranje stambene podrške smatraju se i olakšice čijom primenom se smanjuju troškovi stanovanja korisnika stambene podrške, a koje se primenjuju u skladu sa zakonom ili odobrenim programom stambene podrške.

Sredstvima Republike Srbije, odnosno jedinice lokalne samouprave za finansiranje stambene podrške, mogu se sufinansirati i programi, projekti i druge aktivnosti na teritoriji Republike Srbije koje finansiraju međunarodne finansijske institucije ili se finansiraju kroz bilateralnu pomoć.

### **Dodela sredstava za finansiranje stambene podrške**

#### **Član 118.**

Sredstva za finansiranje stambene podrške koja se obezbeđuju iz budžeta Republike Srbije realizuju se na osnovu programa stambene podrške koji donosi Vlada.

Na osnovu programa Vlade iz stava 1. ovog člana sredstva za finansiranje stambene podrške prenose se jedinici lokalne samouprave koja ispuni uslove iz objavljenog javnog poziva i sa kojom zaključi ugovor o korišćenju sredstava za sprovođenje programa stambene podrške.

Jedinica lokalne samouprave sredstva za finansiranje stambene podrške koja se obezbeđuju iz budžeta jedinice lokalne samouprave dodeljuje neprofitnoj stambenoj organizaciji, odnosno tim sredstvima sama sprovodi program stambene podrške u slučaju da jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju niti na teritoriji mesne nadležnosti te jedinice lokalne samouprave postoji registrovana neprofitna stambena organizacija.

### **3. Institucionalni okvir za sprovođenje stambene politike**

#### **Stambeni savet**

#### **Član 119.**

Vlada obrazuje Stambeni savet za pripremu i nadzor nad sprovođenjem Strategije (u daljem tekstu: Stambeni savet), koji naročito:

- 1) predlaže osnovne pravce stambene politike i daje smernice za izradu Strategije i Akcionog plana;
- 2) predlaže prioritete mere, programe i projekte za realizaciju Strategije;
- 3) obezbeđuje učešće relevantnih aktera i omogućava međusektorsku saradnju u pripremi i sprovođenju Strategije.

Članove Stambenog saveta naročito čine:

- 1) predstavnici ministarstva nadležnog za poslove stanovanja i drugih nadležnih ministarstava za pitanja stambene politike;
- 2) predstavnici jedinica lokalnih samouprava i neprofitnih stambenih organizacija;
- 3) predstavnici civilnog društva;

- 4) stručnjaci iz oblasti stanovanja.

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja pruža administrativnu i tehničku podršku Stambenom savetu.

### **Nadležnosti ministarstva za poslove stanovanja**

#### **Član 120.**

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja obavlja poslove koji se odnose na:

- 1) pripremu Strategije i Akcionog plana za njeno sprovođenje na osnovu smernica Stambenog saveta;
- 2) pripremu i praćenje realizacije Programa stambene podrške iz člana 114. ovog zakona;
- 3) obezbeđivanje sredstva za realizaciju Programa stambene podrške iz člana 114. ovog zakona i drugih programa kojima se ostvaruju ciljevi i mere stambene politike, odnosno Strategije i Akcionog plana;
- 4) ocenu ispunjenosti uslova iz objavljenog javnog poziva za učešće u Programu stambene podrške iz člana 114. ovog zakona;
- 5) pripremu izveštaja o sprovođenju Strategije i Akcionog plana iz člana 113. ovog zakona;
- 6) praćenje, analiziranje i vršenje nadzora nad realizacijom programa i projekata i korišćenjem sredstava za finansiranje stambene podrške;
- 7) druge aktivnosti na utvrđivanju ciljeva i mera za ostvarivanje stambene politike.

### **Nadležnosti jedinice lokalne samouprave**

#### **Član 121.**

Jedinica lokalne samouprave:

- 1) donosi lokalnu stambenu strategiju u skladu sa Strategijom, akcioni plan i program stambene podrške;
- 2) realizuje stambene projekte u skladu sa Programom stambene podrške iz člana 114. ovog zakona, kao i drugim programima koje donosi Vlada u cilju ostvarivanja stambene politike, odnosno Strategije i Akcionog plana;
- 3) realizuje stambene projekte i druge mere i aktivnosti u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i akcionim planom;
- 4) planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije i stambenih projekata;
- 5) obezbeđuje sredstva za subvencionisanje zakupnine iz člana 95. ovog zakona i druge oblike subvencionisanja;
- 6) planira, priprema i uređuje zemljište za realizaciju stambenih projekata iz tač. 2) i 3) ovog člana;
- 7) osniva neprofitnu stambenu organizaciju radi sprovođenja lokalne stambene strategije;
- 8) donosi akt o načinu raspolaganja stanovima u javnoj svojini koji se dodeljuju kao vid stambene podrške u skladu sa ovim zakonom;
- 9) pomaže realizaciju energetske usluga u stambenom sektoru.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da uz izveštaj iz člana 115. stav 3. ovog zakona i u roku propisanom u članu 115. stav 3. ovog zakona dostavi ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja i izveštaj na propisanom obrascu u vezi sa stambenim potrebama i uslovima stanovanja, kao i programima stambene podrške na teritoriji svoje mesne nadležnosti.

Jedinica lokalne samouprave dužna je i da na zahtev ministarstva nadležnog za poslove stanovanja u roku od 15 dana od dana prijema zahteva ministarstva dostavi izveštaj sa podacima i obaveštenjima iz stava 2. ovog člana.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje obrazac izveštaja iz st. 2. i 3. ovog člana.

## **VIII. NADZOR**

### **Inspekcijski nadzor**

#### **Član 122.**

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, autonomna pokrajina preko građevinske inspekcije, odnosno jedinica lokalne samouprave preko komunalne i građevinske inspekcije.

Inspektor je dužan da pruža stručnu pomoć u vršenju inspekcijskog nadzora i da daje stručna objašnjenja, da preduzima preventivne mere, uključujući i to 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.

Na postupanje, prava i obaveze republičkog inspektora za komunalne delatnosti i građevinskog inspektora koja nisu uređena ovim zakonom, primenjuje se zakon kojim se uređuje inspekcijski nadzor.

Na postupanje, prava i obaveze komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave koja nisu uređena ovim zakonom, shodno se primenjuje zakon kojim se uređuje inspekcijski nadzor.

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

#### **Član 123.**

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

1) 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;

2) zahteva od jedinice lokalne samouprave dostavu podataka i obaveštenja u vezi sa sprovođenjem odredaba ovog zakona iz svoje nadležnosti, u određenom roku.

Ako jedinica lokalne samouprave u ostavljenom roku nije preduzela mere za otklanjanje nepravilnosti koje su joj naložene, republički inspektor za komunalne delatnosti nalaže rešenjem jedinici lokalne samouprave da preduzme odgovarajuće mere u cilju sprovođenja ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, određuje rok za tu obavezu i podnosi zahtev za pokretanje prekršajnog postupka protiv odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave.

Republički inspektor za komunalne delatnosti podnosi zahtev za pokretanje prekršajnog postupka protiv odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave i u slučaju nepostupanja iz stava 1. tačka 2) ovog člana.

Republički inspektor za komunalne delatnosti izdaje prekršajni nalog za prekršaj za koji je određena novčana kazna u fiksnom iznosu.

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

#### **Član 124.**

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave ima pravo i obavezu da:

- 1) proverava da li se stambena zajednica registrovala, odnosno izabrala i registrovala upravnika u skladu sa ovim zakonom;
- 2) proverava da li se vlasnici posebnih delova i vlasnici samostalnih delova pridržavaju obaveza propisanih članom 14. ovog zakona;
- 3) proverava da li upravnik, odnosno drugo odgovorno lice određeno pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona ispunjava obaveze propisane članom 50. ovog zakona;
- 4) proverava da li skupština stambene zajednice sprovodi svoju nadležnost u skladu sa članom 42. ovog zakona, odnosno u skladu sa donetim pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona;
- 5) proverava da li organizator profesionalnog upravljanja ispunjava uslove iz člana 51. ovog zakona;
- 6) proverava da li profesionalni upravnik ispunjava uslove iz člana 52. ovog zakona;
- 7) proverava da li profesionalni upravnik ispunjava obaveze propisane članom 53. ovog zakona, odnosno u skladu sa donetim pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona;
- 8) proverava da li je zaključen ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja u skladu sa članom 56. ovog zakona;
- 9) proverava da li se vlasnici posebnih delova pridržavaju opštih pravila kućnog reda iz člana 76. stav 1. ovog zakona.

U vršenju inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor ima ovlašćenje da pregleda opšte i pojedinačne akte, evidencije i drugu dokumentaciju nadziranog subjekta u skladu sa ovim zakonom, koju nije mogao da pribavi po službenoj dužnosti, sasluša i uzima izjave od odgovornog lica stambene zajednice (upravnika ili profesionalnog upravnika), kao i da preduzima druge radnje vezane za inspekcijski nadzor u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja.

### **Dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave**

#### **Član 125.**

Ukoliko nadzirani subjekat u ostavljenom roku nije preduzeo mere za otklanjanje nepravilnosti koje su mu naložene, komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave dužan je da:

- 1) naloži rešenjem vlasnicima posebnih i samostalnih delova da se pridržavaju obaveza propisanih članom 14. ovog zakona;



2) naloži rešenjem upravniku, odnosno drugom odgovornom licu određenom pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona, da ispunjava prava i obaveze propisane članom 50. ovog zakona;

3) naloži rešenjem organizatoru profesionalnog upravljanja da vrši poslove u skladu sa članom 51. ovog zakona;

4) zabrani rešenjem profesionalnom upravniku koji ne ispunjava uslove propisane članom 52. ovog zakona da obavlja poslove profesionalnog upravnika;

5) naloži rešenjem profesionalnom upravniku da vrši poslove u skladu sa članom 53. ovog zakona, odnosno u skladu sa donetim pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona;

6) naloži rešenjem stambenoj zajednici da zaključi ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja sa organizatorom profesionalnog upravljanja u skladu sa članom 56. ovog zakona;

7) naloži rešenjem vlasnicima posebnih delova da se pridržavaju opštih pravila kućnog reda iz člana 76. stav 1. ovog zakona;

U slučaju da se stambena zajednica nije registrovala u skladu sa ovim zakonom komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave nalaže rešenjem stambenoj zajednici da se registruje bez odlaganja.

Komunalni inspektor jedinice lokalne samouprave izdaje prekršajni nalog za prekršaj za koji je određena novčana kazna u fiksnom iznosu.

Ukoliko stambena zajednica nije postupila po nalogu rešenja iz stava 2. ovog člana, komunalni inspektor organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za stambene poslove podnosi prijavu za uvođenje prinudne uprave u skladu sa članom 57. ovog zakona.

## **Prava i obaveze građevinskog inspektora**

### **Član 126.**

Građevinski inspektor u vršenju inspeksijskog nadzora ima pravo i obavezu da:

1) proverava da li se zgrada i njeni delovi koriste u skladu sa svojom namenom;

2) proverava da li se korišćenjem zgrade dovodi u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost zgrade i imovine, saobraćaja, okoline i životne sredine;

3) proverava da li se zgrada održava u skladu sa programom održavanja iz člana 60. stav 6. ovog zakona;

4) proverava da li na izgrađenoj zgradi postoje nedostaci koji ugrožavaju bezbednost njenog korišćenja i okoline;

5) proverava da li se u posebnom delu zgrade 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) proverava da li je vlasnik posebnog dela zgrade omogućio obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara.

Upravnik, profesionalni upravnik, odnosno drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona ili drugo odgovorno lice određeno pravilima vlasnika iz člana 17. ovog zakona dužno je da, ukoliko je to potrebno radi utvrđivanja činjenica, građevinskom inspektorom omogući potpun i nesmetan uvid u dokumentaciju koju inspektor nije

mogao da pribavi po službenoj dužnosti, kao i ulazak u sve zajedničke delove, odnosno samostalne delove zgrade, ukoliko oni predstavljaju zajedničku imovinu, i vršenje uviđaja u njima.

### **Dužnosti građevinskog inspektora**

#### **Član 127.**

Ukoliko nadzirani subjekat u ostavljenom roku nije preduzeo mere za otklanjanje nepravilnosti koje su mu naložene, građevinski inspektor dužan je da:

1) zabrani rešenjem stambenoj zajednici, odnosno drugom odgovornom licu iz člana 15. ovog zakona, korišćenje zgrade, odnosno dela zgrade ukoliko se ona ne koristi u skladu sa svojom namenom do pribavljanja odgovarajućeg rešenja nadležnog organa;

2) naloži rešenjem stambenoj zajednici, odnosno drugom odgovornom licu iz člana 15. ovog zakona, donošenje odnosno sprovođenje programa održavanja zgrade u skladu sa članom 42. stav 1. tačka 6) ovog zakona;

3) naloži rešenjem stambenoj zajednici, odnosno drugom odgovornom licu iz člana 15. ovog zakona, obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara u skladu sa članom 60. ovog zakona.

Građevinski inspektor izdaje prekršajni nalog za prekršaj za koji je određena novčana kazna u fiksnom iznosu.

### **Dužnosti građevinskog inspektora u postupku inspeksijskog nadzora radi preduzimanja hitnih mera na održavanju u cilju ostvarivanja javnog interesa**

#### **Član 128.**

U vršenju inspeksijskog nadzora građevinski inspektor je dužan da zabrani rešenjem stambenoj zajednici, odnosno drugom odgovornom licu iz člana 15. ovog zakona, korišćenje zgrade ili dela zgrade i da naredi hitno izvođenje radova i preduzimanje drugih mera čijim neizvršenjem bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, u skladu sa članom 60. ovog zakona.

Rešenjem iz stava 1. ovog člana utvrđuje se i način izvršenja rešenja u slučaju nepostupanja po nalogu inspektora, odnosno preuzimanje radova na održavanju zgrade od strane jedinice lokalne samouprave na teret stambene zajednice, odnosno drugog odgovornog lica iz člana 15. ovog zakona, u skladu sa članom 61. stav 1. ovog zakona i nalaže se vlasniku posebnog dela da omogući nesmetano obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti.

Ukoliko građevinski inspektor po izvršenom kontrolnom nadzoru utvrdi da nije postupljeno po rokovima naloženim u rešenju iz stava 1. ovog člana, dostaviće nadležnom organu jedinice lokalne samouprave akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Jedinica lokalne samouprave obezbeđuje izvođenje radova i preduzimanje drugih mera iz stava 2. ovog člana preko organizacije kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja, sa kojom međusobne odnose uređuje ugovorom.

Organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja može da izvrši radove, odnosno preduzme druge potrebne mere, samostalno ili angažujući stručno lice.

Stambena zajednica, odnosno drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona, troškove za izvršene radove i druge preduzete mere nadoknađuje jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Pravo na naknadu jedinica lokalne samouprave ostvaruje na osnovu fakture (računa) o izvršenim radovima i drugim preduzetim merama.

U slučaju da stambena zajednica, odnosno drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona u utvrđenom roku ne isplati jedinici lokalne samouprave naknadu troškova za izvršene radove i druge preduzete mere, nadležni organ jedinice lokalne samouprave preduzeće potrebne mere radi ostvarivanja regresa od stambene zajednice, odnosno drugog odgovornog lica iz člana 15. ovog zakona.

### **Dostava rešenja inspektora Privrednoj komori Srbije**

#### **Član 129.**

Komunalni odnosno građevinski inspektor dostavlja Privrednoj komori Srbije rešenja kojima je upravniku, odnosno profesionalnom upravniku, po izvršenom inspekcijskom nadzoru naloženo ispravljanje utvrđenih nepravilnosti najkasnije u roku od osam dana od dana pravosnažnosti rešenja.

### **Postupanje inspektora u slučaju da je odgovorno lice nepoznato**

#### **Član 130.**

Kad nadležni inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da je odgovorno lice nepoznato, rešenje odnosno akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja dostavlja se pribijanjem na ulazna vrata objekta i oglasnu tablu nadležnog organa, što se konstatuje zabeleškom inspektora o vremenu i mestu dostave na rešenju, odnosno aktu kojim se dozvoljava izvršenje.

### **Odlučivanje po žalbi**

#### **Član 131.**

Protiv rešenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti može se u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja.

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

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

Protiv rešenja građevinskog inspektora jedinice lokalne samouprave donetog u postupku inspekcijskog nadzora žalba se izjavljuje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja.

Autonomnoj pokrajini poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja građevinskog inspektora donetog u postupku vršenja inspekcijskog nadzora na teritoriji autonomne pokrajine.

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

Žalba izjavljena protiv rešenja inspektora odlaže izvršenje, osim u slučaju iz člana 128. st. 1. i 2. ovog zakona.

## IX. KAZNENE ODREDBE

### Prekršaj fizičkog lica kao vlasnika posebnog dela

#### Član 132.

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice kao vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik zgrade ako:

1) se nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne pridržava obaveza propisanih članom 14. ovog zakona, a u vezi sa čl. 123, 125, 127. i 128. ovog zakona;

2) ne postupi u skladu sa odredbama člana 41. stav 4. ovog zakona;

3) nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora iz člana 128. stav 1. ovog zakona ne preduzme hitno izvođenje radova i druge mere po hitnim intervencijama, odnosno u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;

4) kao izabrani upravnik ne preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseca od saznanja za štetu i odgovorno lice u skladu sa članom 68. stav 1. ovog zakona;

5) se i pored rešenja inspektora iz člana 125. stav 1. tačka 7) ovog zakona ne pridržava opštih pravila kućnog reda iz člana 76. stav 1. ovog zakona;

6) 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 u skladu sa članom 127. stav 1. tačka 3) ovog zakona;

7) i pored rešenja inspektora ne dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze u skladu sa članom 128. stav 2. ovog zakona;

8) nastavi sa korišćenjem zgrade odnosno dela zgrade nakon donetog rešenja iz člana 127. stav 1. tačka 1. ovog zakona.

9) u naloženom roku ne vrati deo zgrade u prethodno stanje u skladu sa članom 128. st. 1 i 2. ovog zakona;

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se pravno lice kao vlasnik posebnog dela novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara.

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000,00 dinara kazniće se fizičko lice ako:

1) ne obezbedi pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže, odnosno transformatorske stanice, instalacija i opreme, kao i skloništa koja se nalaze u zgradi u skladu sa članom 11. stav 5. ovog zakona;

2) kao izabrani upravnik ne podnese prijavu za upis stambene zajednice i upravnika u roku od 15 dana od prve sednice skupštine, odnosno promenu upravnika i registraciju promene drugih podataka koji se registruju i objavljuju u registru stambenih zajednica u roku od 15 dana od dana održavanja sednice skupštine, odnosno nastanka promene u skladu sa članom 40. stav 4. ovog zakona;

3) kao izabrani upravnik ne izvršava obaveze propisane članom 50. ovog zakona;

4) kao profesionalni upravnik ne izvršava obaveze propisane članom 53. st. 2. i 3. ovog zakona;

5) ne učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom iz člana 63. stav 1. ovog zakona.

### **Prekršaj stambene zajednice**

#### **Član 133.**

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

1) se nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne izvrši upis u registar stambenih zajednica, odnosno ne registruje upravnika stambene zajednice u skladu sa članom 40. stav 4. ovog zakona;

2) nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora iz člana 128. st. 1. i 2. ovog zakona ne sprovede izvođenje radova i preduzimanje drugih mera čijim neizvršenjem bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;

3) nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora iz člana 127. stav 1. tačka 1) ovog zakona ne pribavi odgovarajuće rešenje nadležnog organa za korišćenje zgrade, odnosno dela zgrade u skladu sa njenom namenom;

4) nakon isteka roka iz rešenja inspektora iz člana 128. stav 1. ovog zakona ne preduzme hitno izvođenje radova i druge mere po hitnim intervencijama, odnosno u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;

5) nakon isteka roka iz rešenja inspektora ne donese program održavanja u skladu sa članom 127. stav 1. tačka 2) ovog zakona.

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.

### **Prekršaj privrednog društva koje se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja**

#### **Član 134.**

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 51. ovog zakona;

2) obavlja poslove organizatora profesionalnog upravljanja bez zaključenog ugovora iz člana 56. stav 4. ovog zakona;

3) ne postupi po zahtevu stambene zajednice u skladu sa članom 56. stav 8. 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.

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 500.000,00 dinara kazniće se za prekršaj neprofitna stambena organizacija kao pravno lice ako do kraja februara

tekuće godine ne dostavi nadležnom organu lokalne samouprave i ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja godišnje izveštaje o svom radu, kao i preduzetim merama za sprovođenje stambene podrške iz svoje nadležnosti u skladu sa članom 111. ovog zakona.

Za prekršaj iz stava 4. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 do 50.000,00 dinara.

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

#### **Član 135.**

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave ukoliko ne dostavi izveštaj sa podacima i obaveštenjima ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja u skladu sa članom 115. stav 3. i članom 121. st. 2. i 3. ovog zakona.

## **X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

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

#### **Član 136.**

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

Nacionalna stambena strategija biće doneta u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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

#### **Član 137.**

Danom stupanja na snagu ovog zakona stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na dva posebna dela u toj stambenoj zgradi postaje stambena zajednica i stiče svojstvo pravnog lica u skladu sa ovim zakonom.

Stambena zajednica obrazovana u skladu sa stavom 1. ovog člana je pravni sledbenik stambene zgrade u poslovima nastalim prema propisima o održavanju stambene zgrade koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **Registri i evidencije**

#### **Član 138.**

Registri i Jedinstvena evidencija propisani ovim zakonom uspostaviće se u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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

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

#### **Član 139.**

Lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini nastavljaju sa korišćenjem tog stana po osnovu zakupa na neodređeno vreme u skladu sa ovim zakonom i odredbama čl. 34-38. 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 imaju pravo na sticanje svojine nad stanom kupovinom u skladu sa odredbama čl. 16-26. 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 imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja tekućeg i investicionog održavanja i hitnih intervencija zgrade u kojoj se nalazi stan, u skladu sa ovim zakonom, i 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 140.**

Zakupac na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija, koji je to pravo stekao u skladu sa zakonom, odnosno po sili zakona i stan koristi po pravnom osnovu koji može biti: ugovor o zakupu stana i/ili odluka nadležnog organa, odnosno pravosnažno sudsko rešenje koje zamenjuje ugovor o zakupu stana (u daljem tekstu: ugovor o zakupu), nastavlja sa korišćenjem tog stana u zakup na neodređeno vreme do donošenja rešenja o iseljenju, odnosno rešenja o preseljenju.

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 0,00242, koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Lice iz stava 1. ovog člana dužno je da učestvuje u upravljanju i troškovima tekućeg održavanja i hitnih intervencija zgrade u kojoj se stan nalazi, u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju da u toku trajanja zakupa lice iz stava 1. ovog člana ne plati tri uzastopne mesečne zakupnine, smatraće se da je ugovor o zakupu raskinut, odnosno da je prestao pravni osnov za korišćenje stana.

Ukoliko lice iz stava 1. ovog člana izda u podzakup stan trećem licu, koristi ga za privrednu delatnost ili ako svojim postupanjem dovede do njegovog urušavanja ili uništenja smatraće se da je ugovor o zakupu raskinut, odnosno da je prestao pravni osnov za korišćenje stana.

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

U slučaju nastanka uslova za raskid ugovora iz st. 4 i 5. ovog člana, vlasnik stana podnosi zahtev za raskid ugovora o zakupu nadležnom organu opštinske, odnosno gradske uprave na čijoj teritoriji se stan nalazi.

Nadležni organ iz stava 7. ovog člana po dobijanju zahteva vlasnika stana za raskid ugovora o zakupu u hitnom postupku proverava ispunjenost uslova za raskid ugovora, uz obavezno saslušanje zakupca stana, i ukoliko utvrdi da za to uslovi

postoje, obaveštava to lice da je ugovor raskinut, uz istovremeno donošenje rešenja o iseljenju sa rokom iseljenja u trajanju od 90 dana.

U slučaju da se raskid ugovora traži zbog neplaćanja tri uzastopne mesečne zakupnine, ugovor o zakupu će ostati na snazi ako zakupac isplati iznos duga za zakupninu pre nego što mu bude saopšten raskid ugovora.

Protiv rešenja o iseljenju zakupac stana može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od osam dana od dana prijema rešenja.

### **Pokretanje postupka iseljenja i pravo na preseljenje iz stana u svojini građana, zadužbina i fondacija**

#### **Član 141.**

Postupak iseljenja lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona iz stana u svojini građana, zadužbina i fondacija pokreće se zahtevom vlasnika stana, koji se podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi stan iz kog se traži iseljenje.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se:

- 1) dokaz o vlasništvu stana i ugovor o zakupu stana ukoliko je takav ugovor zaključen ili
- 2) dokaz o pokrenutom ili pravosnažno okončanom postupku restitucije ukoliko je stan u postupku restitucije.

U zahtevu iz stava 1. ovog člana vlasnik stana je dužan da navede podatke o licu koje koristi taj stan po osnovu zakupa na neodređeno vreme, a ovaj podatak nadležni organ proverava i kroz podatke koje sadrži Registar zakupaca na neodređeno vreme u stanovima građana, zadužbina i fondacija formiranom na osnovu zakona kojima je uređeno prijavljivanje i evidentiranje zakupaca na neodređeno vreme u stanovima građana, zadužbina i fondacija.

Ukoliko je lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona lice bez stana, odnosno ukoliko nema u svojini stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije, to lice ima pravo da u roku predviđenom ovim zakonom podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona.

Lice iz stava 3. ovog člana ne može ostvariti pravo na preseljenje ukoliko on ili član njegovog porodičnog domaćinstva sa kojim stanuje u stanu u svojini građana, zadužbina i fondacija ima u svojini stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije.

Pravo na preseljenje u slučaju smrti lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona imaju članovi porodičnog domaćinstva tog lica.

### **Postupanje po zahtevu za iseljenje**

#### **Član 142.**

Po prijemu zahteva za iseljenje, nadležni organ jedinice lokalne samouprave proverava urednost dokumentacije i po utvrđivanju da su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom donosi rešenje o iseljenju lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona i članova njegovog domaćinstva iz stana u svojini građana, zadužbine ili fondacije, sa rokom iseljenja u trajanju od 90 dana.

Rešenje o iseljenju donosi se u roku od sedam dana od dana prijema zahteva i uredne dokumentacije i u roku od tri dana se dostavlja licu iz člana 140. stav 1. ovog zakona.



Protiv rešenja o iseljenju vlasnik stana i lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona mogu izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od osam dana od dana prijema rešenja.

Ukoliko lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona ne izjavi žalbu na rešenje o iseljenju, ima pravo da u roku od 30 dana od dana prijema tog rešenja podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona.

Ako lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona izjavi žalbu na rešenje o iseljenju i istovremeno podnese zahtev za preseljenje, postupak za utvrđivanje prava na preseljenje će se prekinuti do donošenja odluke o žalbi.

Uz zahtev za preseljenje podnosi se:

1) overena kopija ugovora o zakupu stana i/ili akta o dodeli stana u zakup na neodređeno vreme ili pravosnažno sudsko rešenje koje zamenjuje ugovor o zakupu stana;

2) kopija identifikacionog dokumenta zakupca i članova njegovog porodičnog domaćinstva (kopija lične karte ili pasoša);

3) dokaz o prebivalištu zakupca i članova njegovog porodičnog domaćinstva (uverenje o prebivalištu);

4) izjava lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona i članova njegovog porodičnog domaćinstva da nemaju u svojini stan, data pod krivičnom i materijalnom odgovornošću, koja se overava u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

Po prijemu zahteva za preseljenje nadležni organ jedinice lokalne samouprave proverava urednost dokumentacije i po utvrđivanju da su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom donosi rešenje kojim utvrđuje da lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona i članovi njegovog domaćinstva imaju pravo na preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona.

Protiv rešenja o utvrđivanju prava na preseljenje, lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od osam dana od dana prijema rešenja.

### **Odlaganje izvršenja, izvršenje rešenja o iseljenju i donošenje rešenja o preseljenju**

#### **Član 143.**

Rešenje o iseljenju neće se izvršavati do pravosnažnog okončanja postupka kojim se utvrđuje da li su ispunjeni uslovi za preseljenje lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave koji vodi postupak iz člana 141. ovog zakona, po obezbeđivanju stana u javnoj svojini za preseljenje lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona, a najkasnije u roku određenom u članu 146. ovog zakona, donosi rešenje o preseljenju koje naročito sadrži sve bitne podatke o stanu i zgradi u kojoj se stan nalazi (adresa i kućni broj, sprat i broj stana, struktura i površina stana i sl.), kao i akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja o iseljenju u skladu sa zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Rešenje o iseljenju sprovede se:

1) po isteku 30 dana od dana donošenja, u slučaju da nije podneta žalba niti zahtev za preseljenje iz člana 142. stav 4. ovog zakona;

2) po pravosnažnosti rešenja o iseljenju, u slučaju da je podneta žalba ali da nije podnet zahtev za preseljenje iz člana 142. stav 4. ovog zakona;

3) po pravosnažnosti rešenja o preseljenju iz stava 2. ovog člana;

4) ukoliko se od dana donošenja rešenja o utvrđivanju prava na preseljenje do donošenja rešenja o preseljenju raskine ugovor o zakupu u skladu sa članom 140. st. 4. i 5. ovog zakona;

5) ukoliko je ugovor o zakupu raskinut pre podnošenja zahteva za iseljenje.

### **Shodna primena zakona**

#### **Član 144.**

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

### **Stan za preseljenje**

#### **Član 145.**

Stan za preseljenje po strukturi treba da odgovara stanu iz člana 90. stav 2. ovog zakona.

Najveća površina stana za preseljenje iz stava 1. ovog člana iznosi 30 m<sup>2</sup>, odnosno jednosoban stan za jednočlano domaćinstvo, koja se uvećava za još 15 m<sup>2</sup> za svakog dodatnog člana porodičnog domaćinstva, a najviše do 86 m<sup>2</sup>, odnosno četvorosoban stan, bez obzira na broj članova porodičnog domaćinstva.

Lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona može da prihvati i manji stan od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana.

Licu iz člana 140. stav 1. ovog zakona može se ponuditi preseljenje i veći stan za preseljenje od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu. U slučaju preseljenja u veći stan, to lice plaća kupoprodajnu cenu po tržišnim uslovima za razliku u površini između odgovarajućeg stana u smislu ovog zakona i stana površine veće od propisane.

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

#### **Član 146.**

Jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz kog se preseljenje vrši dužna je da odmah po pravosnažnosti rešenja o utvrđivanju prava na preseljenje, a najkasnije do 31. decembra 2026. godine, obezbedi stan za preseljenje zakupca na neodređeno vreme stana u svojini građana.

Pravo prvenstva za obezbeđenje stana vrši se rangiranjem zakupaca po godinama starosti, od najstarijeg do najmlađeg, tako da stariji zakupac ostvaruje pravo prvenstva u odnosu na mlađeg prilikom obezbeđivanja stana za preseljenje.

### **Plan i program obezbeđenja stanova u javnoj svojini za preseljenje**

#### **Član 147.**

Jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze stanovi koje koriste lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona dužna je da pre usvajanja budžeta za narednu kalendarsku godinu dostavi ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja predlog plana i program kojim će se obezbediti stanovi u javnoj svojini za preseljenje lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona koja su ostvarila to pravo donetim rešenjima o utvrđivanju prava na preseljenje.

Predlog plana i programa iz stava 1. ovog člana priprema nadležni organ jedinice lokalne samouprave u saradnji sa predstavnicima ministarstva nadležnog za

poslove stanovanja, predstavnicima vlasnika stanova i predstavnicima lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona.

Plan i program iz stava 1. ovog člana naročito sadrže:

1) ukupan broj stanova kojima jedinica lokalne samouprave u posmatranom periodu raspolaže u ove svrhe (adresa, struktura, površina, posebne napomene o kvalitetu stana, položaju u zgradi i sl.);

2) ukupan broj lica kojima je u posmatranom periodu utvrđeno pravo na preseljenje;

3) ukupan broj lica iz tačke 2) ovog stava za koje je, u skladu sa raspoloživim kapacitetima i kriterijumima stana za preseljenje iz člana 145. ovog zakona, moguće doneti rešenje o preseljenju;

4) lista reda prvenstva pri rešavanju pitanja preseljenja;

5) ukupan broj lica iz tačke 2) ovog stava za koje, u skladu sa raspoloživim kapacitetima i kriterijumima stana za preseljenje iz člana 145. ovog zakona, nije bilo moguće doneti rešenje o preseljenju;

6) plan za obezbeđenje stanova za preseljenje lica iz tačke 5) ovog stava kojima nije bilo moguće obezbediti stan za preseljenje u okviru raspoloživih kapaciteta i procena ukupnih sredstava potrebnih za pribavljanje ili izgradnju stanova za preseljenje tih lica.

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

#### **Član 148.**

Sredstva za izgradnju stanova za preseljenje obezbeđuju se u budžetu Republike Srbije i budžetu jedinice lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši.

Republika Srbija obezbeđuje i prenosi jedinici lokalne samouprave sredstva iz stava 1. ovog člana u iznosu od 50%, pri čemu jedinica lokalne samouprave obezbeđuje ostalih 50% potrebnih sredstava i lokaciju za izgradnju.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da neopredeljene stanove u vlasništvu jedinice lokalne samouprave prioriteto usmerava za obezbeđivanje stana za preseljenje lica iz člana 140. ovog zakona koja su ostvarila pravo na preseljenje.

Prilikom kupovine stana u javnoj svojini u koji se preselilo lice iz člana 140. stav 1. ovog zakona, a koji je izgrađen sredstvima iz stava 1. ovog člana, sredstva dobijena prodajom ili sredstva od otplate tog stana uplaćuju se Republici Srbiji i jedinici lokalne samouprave u istom odnosu u kome su uložena za izgradnju stana, računajući i vrednost zemljišta, s tim što vrednost zemljišta ne može biti veća od 25% od kupoprodajne cene stana.

### **Prava i obaveze pri korišćenju stana u javnoj svojini**

#### **Član 149.**

Lica iz člana 140. stav 1. ovog zakona koriste stan u koji su preseljena po pravu zakupa stana u javnoj svojini, o čemu se zaključuje ugovor, i imaju pravo da kupovinom steknu pravo svojine nad tim stanom u skladu sa odredbama čl. 16-26. 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 imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja i hitnih intervencija u zgradi u kojoj se nalazi stan, u skladu sa ovim zakonom, a 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.

### **Prava nad stanom u zadužbini koja nije obnovila rad**

#### **Član 150.**

Zakupac stana na neodređeno vreme koji je pripadao zadužbini kojoj je u postupku pred Agencijom za restituciju pravosnažno odbijen zahtev za vraćanje imovine tj. vlasništva nad tim stanom ima pravo da kupovinom stekne pravo svojine nad tim stanom u skladu sa članom 149. stav 1. ovog zakona.

### **Novčana naknada za odgovarajući stan**

#### **Član 151.**

Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne obezbedi stan za preseljenje licu iz člana 140. stav 1. ovog zakona u roku određenom članom 146. ovog zakona, u obavezi je da zakupcu na neodređeno vreme isplati novčanu naknadu u vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 145. ovog zakona.

Iznos novčane naknade koja se isplaćuje u visini prosečne tržišne vrednosti odgovarajućeg stana utvrđuje jedinica lokalne samouprave na način na koji 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 isplaćuje se 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 stana 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.

### **Korišćenje stana u javnoj svojini u zakup na osnovu prava stečenog po prethodnim propisima**

#### **Član 152.**

Lice koje koristi stan u javnoj svojini na osnovu pravosnažne odluke o davanju stana u zakup na određeno vreme, donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраних, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine („Službeni glasnik RS”, br. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-US, 10/07, 107/07 i 68/09) i Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраних, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 102/10 i 117/12 – US), nastavlja sa korišćenjem tog stana u skladu sa ugovorom o zakupu, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom.

Postupak za rešavanje stambene potrebe lica iz stava 1. ovog člana započeo po opštem aktu, odnosno propisu po kome do dana stupanja na snagu ovog zakona nije doneta pravosnažna odluka, nastaviće se u skladu sa propisima koji su bili na snazi u vreme otpočinjanja postupka.

Lice koje po osnovu ugovora o zakupu privremeno koristi stan u javnoj svojini nastavlja sa korišćenjem tog stana do konačnog rešenja njegove stambene potrebe u skladu sa ovim zakonom.

Lice, kao i članovi njegovog porodičnog domaćinstva u slučaju da je to lice preminulo, koji koriste stan u javnoj svojini po osnovu potvrde o dodeli stana izdatoj do 20. jula 2002. godine, pod uslovom da nisu u međuvremenu rešili svoju stambenu potrebu na drugi način, zaključuju ugovor o zakupu tog stana na određeno vreme sa korisnikom stvari u javnoj svojini (ili davaocem stana), čime stiču pravo na kupovinu u skladu sa čl. 153. i 154. ovog zakona.

Lica iz st. 1, 2. i 3. ovog člana imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja i hitnih intervencija u zgradi u kojoj se nalazi stan, u skladu sa ovim zakonom, a 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.

Postupci za zaključenje ugovora o kupoprodaji stana koji su započeti u skladu sa odredbama člana 53. stav 2. Uredbe o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 102/10 i 117/12 – US), a koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se u skladu sa propisima koji su bili na snazi u vreme otpočinjanja postupka.

Ukoliko je lice iz stava 1. ovog člana ostvarilo pravo na rešavanje stambene potrebe dodelom stana u zakup na način da neodgovarajući stan ili porodičnu stambenu zgradu (u daljem tekstu: neodgovarajući stan) koju ima ili je stekao u svojini on ili član njegovog porodičnog domaćinstva prenese u javnu svojinu, nastavlja sa korišćenjem tog stana u skladu sa ugovorom o zakupu dela stana na kome je stekao pravo suvlasništva, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom.

Prenos neodgovarajućeg stana u javnu svojinu se uređuje ugovorom o susvojini koji u ime Republike Srbije zaključuje direktor Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije ili drugo lice u Direkciji koje on za to ovlasti.

Izuzetno od st. 1, 2. i 3. ovog člana, van postupka i načina propisanog ovim zakonom može se rešiti stambena potreba člana odnosno članova porodičnog domaćinstva zaposlenog lica koje je izgubilo život za vreme vršenja službenog zadatka dok je bilo u radnom odnosu kod korisnika stvari u javnoj svojini, pod uslovom da isto nema stan, odnosno odgovarajući stan u skladu sa ovim zakonom, lica sa invaliditetom preko 80%, ako je invaliditet nastao kao posledica vršenja službenih zadataka ili ratnih dejstava, kao i licu za koje je bezbednosnim proverama izvršenim na osnovu člana 16. stav 3. Zakona o organizaciji i nadležnosti državnih organa u suzbijanju organizovanog kriminala, korupcije i drugih posebno teških krivičnih dela („Službeni glasnik RS”, br. 42/02, 27/03, 39/03, 67/03, 29/04, 58/04-dr.zakon, 45/05, 61/05, 72/09, 72/11-dr.zakon, 101/11-dr.zakon i 32/13), utvrđena ugroženost njegove lične bezbednosti po mestu stanovanja.

Odluku o rešavanju stambene potrebe lica iz stava 7. ovog člana donosi stambena komisija korisnika stvari u javnoj svojini na predlog rukovodioca nadležnog organa kod koga je to lice bilo zaposleno, odnosno kod koga je u radnom odnosu.

Ako je više lica zainteresovano za rešavanje stambenih potreba po osnovu navedenom u stavu 7. ovog člana izvršiće se rangiranje u skladu sa kriterijumima za utvrđivanje reda prvenstva iz člana 106. ovog zakona.

### **Kupovina stana u javnoj svojini koji se koristi po osnovu ugovora o zakupu na određeno vreme**

#### **Član 153.**

Pravo na kupovinu stana u javnoj svojini koji se koristi po osnovu ugovora o zakupu na određeno vreme ima zakupac tog stana koji ga koristi na osnovu

pravosnažne odluke o dodeli stana u zakup donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраниh, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine („Službeni glasnik RS”, br. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-US, 10/07, 107/07 i 68/09) i Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраниh, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 102/10 i 117/12 – US), koji zakupodavcu podnese zahtev za kupovinu tog stana.

Na pismeni zahtev zakupca stana na određeno vreme zakupodavac će omogućiti kupovinu stana u javnoj svojini po kupoprodajnoj ceni u skladu sa ovim zakonom.

Kupoprodajna cena stana, odnosno dela stana iz člana 152. stav 5. ovog zakona se određuje u visini tržišne vrednosti stana koju utvrđuje jedinica lokalne samouprave, na način kako se utvrđuje vrednost nepokretnosti u postupku utvrđivanja poreza na imovinu nepokretnosti, u smislu zakona kojim se određuje porez na imovinu.

Kupoprodajna cena stana se iskazuje u evrima, prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banka Srbije na dan utvrđivanja, a plaća u dinarskoj protivvrednosti u odnosu na evro prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja.

Troškove utvrđivanja kupoprodajne cene stana snosi podnosilac zahteva za kupovinu stana u javnoj svojini.

Kupoprodajna cena se može isplatiti jednokratnom uplatom ili u jednakim mesečnim ratama sa rokom do 20 godina.

Ukoliko se kupoprodajna cena plaća u jednakim mesečnim ratama, mesečna rata se iskazuje u evrima, a plaća u dinarskoj protivvrednosti evra po zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja rate.

Ukoliko se isplata kupoprodajne cene vrši jednokratnom uplatom, kupac je dužan da uplati sredstva u visini kupoprodajne cene u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

Ukoliko se uplata sredstava u visini kupoprodajne cene ne izvrši u roku navedenom u stavu 8. ovog člana, ugovor se raskida.

## **Ugovor o kupoprodaji**

### **Član 154.**

Ugovor o kupoprodaji stana sadrži naročito: podatke o ugovornim stranama, podatke o stanu koji je predmet kupovine (adresa: mesto sa poštanskim brojem, zgrada, ulica, kućni broj, sprat, broj stana, broj i vrsta prostorija u stanu, površina stana), visinu kupoprodajne cene i način plaćanja (jednokratnom uplatom ili na rate), rokove plaćanja, obezbeđenje ugovora, uslove raskida ugovora, datum i mesto zaključenja ugovora, potpis ugovornih strana i druga pitanja koja su od značaja za ovaj ugovorni odnos.

Ugovor iz stava 1. ovog člana sa kupcem stana zaključuje vlasnik stana u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina.

Prodavac će jednostrano raskinuti ugovor o kupoprodaji ako kupac ili njegovi naslednici ni posle opomene ne plate tri uzastopne dospele rate, odnosno ukupno četiri rate od zaključivanja ugovora o kupoprodaji.

## **Neprofitne stambene organizacije**

### **Član 155.**

Neprofitne stambene organizacije osnovane u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju („Službeni glasnik RS”, broj 72/09) dužne su da usklade svoj rad sa odredbama ovog zakona u roku od devet meseci od stupanja na snagu ovog zakona.

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

### **Član 156.**

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 157.**

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 28, čl. 34. do 38, čl. 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);

4) član 54. st. 2, 3. i 6. Zakona o javnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 72/11, 88/13 i 105/14);

5) Uredba o rešavanju stambenih potreba izabраниh, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 102/10 i 117/12 – US).

## **Stupanje na snagu**

### **Član 158.**

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

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

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

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

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

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

Zatečeni problemi u ovoj oblasti su brojni: loši uslovi stanovanja građana; urušavanje i drastično smanjenje vrednosti stambenog fonda (oronule fasade, zapuštene zgrade, nemogućnost adekvatne reakcija organa javne uprave u saniranju i otklanjanju opasnosti za život i telo ljudi kao i imovinu građana); izuzetno velika potrošnja energije u zgradama (60% od ukupne potrošnje energije) imajući u vidu da



preko 90% individualnih domaćinstava i stambenih zgrada u Republici Srbiji nije izgrađeno u skladu sa važećim standardima u oblasti energetske efikasnosti; nejasno definisane obaveze vlasnika zgrada kao i mehanizmi za upravljanje i održavanje zgrada, kao i odgovornost ako nastane šteta usled neodržavanja zgrada; nedovoljno jasno razvijeni mehanizmi za realizaciju socijalnog stanovanja; neregulisana iseljenja i preseljenja iz bespravno izgrađenih objekata i naselja koja se nalaze na tuđem zemljištu i dr.

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

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

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

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

Pritom, imajući u vidu osnovni cilj ovog zakona kada se govori o upravljanju i održavanju zgrada, a to je očuvanje i unapređenje stambenog fonda uz minimum postavljenog standarda kroz održiv razvoj stanovanja - obaveza da se sve zgrade održavaju tako da ne predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi niti njihovu imovinu – ovim zakonom predviđeno je i da se stanari sami organizuju u skladu sa svojim potrebama i mogućnostima radi ostvarivanja navedenog cilja. Ovo je učinjeno uvođenjem Pravila vlasnika o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova u stambenoj zajednici. Vlasnici posebnih delova u stambenoj zajednici mogu svoje međusobne odnose, prava i obaveze urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova (u daljem tekstu: pravila vlasnika), ukoliko ovim zakonom

nije drugačije određeno. Pravila vlasnika donose se jednoglasnom odlukom svih vlasnika posebnih delova i obavezno sadrže obaveze koje vlasnici posebnih delova imaju po ovom zakonu, kao i način donošenja svih akata i odluka iz nadležnosti skupštine stambene zajednice i upravnika, s tim što se pravilima vlasnika nadležnost i potrebna većina za donošenje tih akata i odluka mogu urediti drugačije nego što je to propisano ovim zakonom. Na ovakav način. Predlagač zakona potvrđuje ustavom određeno neprikosnoveno pravo svojine i ovlašćenja koja iz njega proizlaze, jer predviđa da se jednoglasnom odlukom svih vlasnika posebnih delova zgrade pravila odlučivanja u odnosu na upravljanje i održavanje zgrade mogu regulisati drugačije nego ovim zakonom, uz obavezu da se ostvari cilj u pogledu standarda za održavanje zgrada koji se uspostavlja ovim zakonom.

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

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

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

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

Upravo imajući u vidu urušeno stanje stambenog fonda, ali i zgrada druge namene, predlagač zakona predvideo je ovim zakonom da se radovi hitnih

intervencija na stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama javne namene ili zgradama kulturnim dobrima, u slučaju kada nadležni subjekt nije izvršio potrebne radove, a neizvođenjem ovih radova bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, vrše u javnom interesu, te radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave.

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

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

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

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

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

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

Posebno značajno polje kojem se u ovom zakonu daje akcenat je socijalno stanovanje, odnosno stambena podrška, kao i postupanjem prilikom iseljavanjima i raseljavanjima usled urbanog razvoja. U tom smislu član 69. Ustava utvrđuje da

građani i porodice kojima je potrebna društvena pomoć imaju pravo na socijalnu zaštitu za zadovoljenje osnovnih životnih potreba, među koje spadaju i stambene potrebe. Ove odredbe upravo upućuju na obaveze države u smislu zaštite osnovnih ljudskih prava kroz preduzimanje mera da rešavanje stambene potrebe kao osnovne životne potrebe bude dostupno svakom građaninu, pa samim tim upućuje i na potrebu utvrđivanja tog minimuma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Član 1.** definiše predmet uređivanja kao što su održivi razvoj stanovanja, upravljanje zgradom, korišćenje i održavanje zgrade, zajedničkih i posebnih delova zgrade, postupak iseljenja i preseljenja, stambena podrška, registri i evidencije, nadzor nad primenom odredaba ovog zakona i druga pitanja od značaja za stambenu politiku. Ovim članom je još propisano da se odredbe ovog zakona ne odnose na stambene zgrade, stanove, garaže i poslovne prostore koji se koriste za potrebe ministarstva nadležnog za poslove odbrane i Vojske Srbije.

**Član 2.** definiše da održivi razvoj u smislu ovog zakona predstavlja javni interes i da u cilju njegovog ostvarivanja Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinice lokalne samouprave donose strateške dokumente za sprovođenje stambene politike i obezbeđuju sredstva za ispunjenje obaveza utvrđenih ovim zakonom i strateškim dokumentima.

**Član 3.** definiše pojedine izraze upotrebljene u ovom zakonu, kao što su: stambena politika, stambena zgrada, poslovna zgrada, stan, delovi zgrade, vrste i

radovi održavanja, pretvaranje, sanacija i energetska sanacija, dogradnja, određeni aspekti štambene podrške i dr.

**Član 4.** definiše da poseban deo zgrade jeste posebna funkcionalna celina u zgradi koja može da predstavlja stan, poslovni prostor, garažu, garažno mesto ili garažni boks, a da se za delove zgrade koji nisu određeni kao posebni ili samostalni delovi smatra da su zajednički delovi zgrade.

**Član 5.** propisuje da na posebnom delu zgrade može postojati isključiva svojina jednog lica, susvojina ili zajednička svojina u skladu sa zakonom, te da se sticanjem prava svojine nad posebnim delom zgrade stiče i pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i pravo susvojine nad zemljištem na kome je zgrada izgrađena.

**Član 6.** propisuje da, na osnovu ugovora zaključenog između vlasnika posebnog dela zgrade i stambene zajednice, poseban deo zgrade može biti pretvoren u zajednički deo zgrade u skladu sa propisima o planiranju i izgradnji.

**Član 7.** propisuje da poseban deo zgrade može da promeni namenu u skladu sa propisima kojima se uređuju planiranje i izgradnja.

**Član 8.** definiše da su zajednički delovi zgrade delovi koji služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade i da se smatraju jednom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno, te da nad zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

**Član 9.** propisuje da je raspolaganje zajedničkim delovima zgrade prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja, te da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona.

**Član 10.** reguliše pravo svojine nad delom zgrade koji je zbog svog položaja istovremeno poseban i zajednički deo zgrade i koji se u tom slučaju smatra zajedničkim delom zgrade, dok nad delom zgrade koji je sastavni deo dva ili više posebnih delova, a ne služi zgradi kao celini, postoji susvojina vlasnika posebnih delova sa jednakim delovima, srazmerno broju posebnih delova.

**Član 11.** reguliše pravo svojine nad samostalnim delom zgrade, koji može biti u zajedničkoj nedeljivoj svojini vlasnika posebnih delova zgrade ili može biti u svojini lica u čijem su vlasništvu instalacije i oprema neophodna za projektovano korišćenje i funkcionisanje zgrade, kao i svojinu nad delovima mreže u zgradi, odnosno do merila, uključujući merilo, a u slučaju da na mreži ne postoji merilo, delovi mreže u zgradi u svojini su subjekta koji pruža usluge tom mrežom od mesta priključenja posebnog, zajedničkih, odnosno samostalnog dela zgrade. Ovim članom se propisuje da su vlasnici posebnih delova zgrade dužni da obezbede pristup samostalnom delu zgrade licima koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže.

**Član 12.** propisuje da vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo da isključivo vrši svojinska ovlašćenja na svom posebnom delu zgrade, da izvrši popravku ili druge radove na zajedničkim delovima zgrade, da svoj poseban deo zgrade menja, odnosno adaptira u skladu sa zakonom, da upotrebljava zajedničke delove zgrade u skladu sa njihovom namenom i da pokrene postupak u predviđenom roku pred nadležnim osnovnim sudom za utvrđivanje ništavosti odluke skupštine stambene zgrade koja je doneta suprotno ovom zakonu; a ukoliko na samostalnom delu zgrade nije uspostavljeno pravo zajedničke nedeljive svojine vlasnika posebnih delova zgrade, propisano je da lice koje ima pravo svojine nad samostalnim delom zgrade ima i prava koja ima vlasnik posebnog dela.

**Član 13.** propisuje da vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo prečeg prenosa, odnosno da mu se prvom ponudi prenos prava svojine nad zajedničkim delom zgrade radi pripajanja, pretvaranja ili dogradnje, kao i način i postupak na koji vlasnik posebnog dela ostvaruje pravo prečeg prenosa, kao što su način dostavljanja ponude i sadržaj ponude, rok i način postupanja po dobijanju ponude, odnosno

dostavljanje odgovora o prihvatanju ponude, postupanje i kriterijumi za prednost u slučaju da ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova zgrade, odnosno više vlasnika susednih posebnih delova zgrade ili više vlasnika posebnih delova zgrade čije nepokretnosti nisu susedne zajedničkom delu koji se ustupa. Takođe je propisano da imalac prava prečeg prenosa može tužbom da zahteva da se ugovor o prenosu zajedničkog dela oglasi bez dejstva ako stambena zajednica prenese određeni zajednički deo zgrade, a nije ga prethodno ponudila imaoocu prava prenosa ili je taj deo prenela pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude.

**Član 14.** propisuje obavezu vlasnika posebnog zgrade, odnosno samostalnog dela koji je dužan da upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade, da svoj poseban deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava ili onemogućava uobičajena upotreba ostalih delova zgrade, da održava zajednički i da učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom, te da dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za održavanje drugog dela.

**Član 15.** propisuje da poslove upravljanja zgradom može vršiti: vlasnik za zgrade bilo koje namene gde je on jedini vlasnik, vlasnici posebnih delova u porodičnoj kući, stambena zajednica preko svojih organa i vlasnici posebnih delova u poslovnim zgradama, koji osnivaju udruženje kao pravno lice za koje se shodno primenjuju odredbe koje regulišu nadležnosti, prava i obaveze skupštine i upravnika u poslovima upravljanja. Ovim članom se takođe propisuje da poslove upravljanja u stambeno-poslovnim zgradama vrše svi vlasnici posebnih delova.

**Član 16.** definiše pojam stambene zajednice koju čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, kao i pravni status koji stambena zajednica stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela. U slučaju da zgrada ima više celina sa zasebnim ulazom, propisano je kako se može formirati stambena zajednica ulaza, kao i način odlučivanja po pitanjima nadziđivanja, korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu. Ovaj član takođe propisuje da se stambena zajednica upisuje u registar stambenih zajednica, da ima matični broj, PIB i tekući račun.

**Član 17.** propisuje da vlasnici u stambenoj zgradi svoja prava i obaveze u pogledu upravljanja i održavanja ostvaraju i vrše u skladu sa ovim zakonom, kao i da vlasnici posebnih delova mogu svoje međusobne odnose, prava i obaveze urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova, odnosno pravilima vlasnika, koja se donose jednoglasno odlukom svih vlasnika i da obavezno sadrže sve obaveze vlasnika u skladu sa ovim zakonom, s tim da se u pravilima vlasnika nadležnosti i potrebna većina za donošenje odluka mogu urediti drugačije nego što je to propisano ovim zakonom. Donošenje pravila vlasnika može pokrenutu svaki vlasnik posebnog dela i ova pravila se registruju i objavljuju u Registru stambene zajednice u skladu sa ovim zakonom.

**Član 18.** propisuje da jedinica lokalne samouprave vodi Registar stambenih zajednica i organizuje rad Registra prema teritorijalnoj nadležnosti i u skladu sa svojim ovlašćenjima.

**Član 19.** uređuje ovlašćenje Registratora za zakonito, ažurno i tačno vođenje Registra, odnosno da u postupku registracije Registrator vrši isključivo proveru ispunjenosti propisanih formalnih uslova za upis podataka u Registar, a na osnovu podnete prijave bez ispitivanja tačnosti činjenica iz prijave i verodostojnosti priloženih dokumenata.

**Član 20.** propisuje koje podatke za registraciju, odnosno evidenciju i objavljivanje Registar kao elektronska javna baza podataka i dokumenata naročito sadrži, kao i da Registar sadrži i podatke koje neposredno unose nadležni državni organi ili se preuzimaju u elektronskoj formi od drugih registara i evidencija. Članom se takođe propisuje da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka, kao i sadržinu Registra i dokumentaciju potrebnu

za registraciju i evidenciju podataka o stambenim zajednicama; te da se u Registar vrše upis, promena i brisanje podataka i dokumenata koji su predmet registracije i evidencije u skladu sa zakonom i aktom o Registru.

**Član 21.** propisuje da Republički geodetski zavod vodi jedinstvenu, centralnu, javnu i elektronsku bazu podataka u kojoj su objedinjeni podaci o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije; da se razmena podataka, dokumenata i podnesaka između jedinica lokalne samouprave i Republičkog geodetskog zavoda obavlja elektronskim putem; te da se na postupak imenovanja Registratora i njegova ovlašćenja i obaveze shodno primenjuju odredbe kojima se uređuje rad Republičkog geodetskog zavoda.

**Član 22.** propisuje da se postupak registracije pokreće podnošenjem prijave Registru od strane upravnika ili drugog zakonom ovlašćenog lica i da može da se pokrene i po službenoj dužnosti.

**Član 23.** propisuje način pokretanja postupka podnošenjem prijave koja se podnosi u formi podneska i uz koju se prilažu propisani dokumenti, kao i dokaz o uplati administrativne takse za registraciju i naknade za usluge jedinstvene evidencije.

**Član 24.** propisuje da se postupak registracije pokreće po službenoj dužnosti.

**Član 25.** propisuje da se upis zabeležbe vrši na osnovu prijave ili po službenoj dužnosti, ako Registrator dođe do saznanja o činjenicama i dokumentima koji su od značaja za stambene odnose.

**Član 26.** propisuje načine podnošenja prijave, koja se u papirnoj formi podnosi Registru neposredno ili poštom, dok se elektronska prijava podnosi Registru putem korisničke aplikacije za prijem elektronske prijave u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronski dokument.

**Član 27.** propisuje rok u kome je podnosilac prijave dužan da Registru podnese prijavu.

**Član 28.** reguliše izdavanje potvrde o primljenoj prijavi u papirnoj ili elektronskoj formi na zahtev podnosioca prijave i propisuje podatke koje ova potvrda naročito treba da sadrži.

**Član 29.** propisuje da podnosilac prijave može da izmeni prijavu ili da od nje odustane do donošenja odluke Registratora o prijavi, a u slučaju da podnosilac prijave odustane od prijave, propisuje se da Registrator donosi rešenje kojim se postupak obustavlja.

**Član 30.** propisuje da Registrator po prijemu prijave proverava ispunjenost formalnih uslova za registraciju, kao i da podaci koji su predmet objavljivanja ne podležu proveru ispunjenosti formalnih uslova, da se upisuju u Registar na osnovu registracione prijave i da za njihovu tačnost odgovara podnosilac prijave; propisuje se i rok za odlučivanje o prijavi donošenjem rešenja o registraciji ili zaključka o odbacivanju.

**Član 31.** propisuje da Registrator donosi rešenje o registraciji, ako su ispunjeni formalni uslovi za registraciju i izvršena kontrola ispravnosti unetih podataka, protiv koga podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u propisanom roku, kao i da žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

**Član 32.** propisuje u kojim slučajevima Registrator zaključkom odbacuje prijavu i da protiv tog zaključka podnosilac prijave može u datom roku izjaviti žalbu nadležnom organu jedinice lokalne samouprave. Ovim članom se takođe propisuje da podnosilac prijave može u propisanom roku (od prijema zaključka, odnosno njegovog objavljivanja na internet stranici Registra) podneti usaglašenu prijavu i dokumenta radi otklanjanja utvrđenih nedostataka bez plaćanja administrativne takse i podnosilac prijave može pravo pod ovim uslovom iskoristiti samo jednom.

**Član 33.** propisuje da će se prijava smatrati usvojena ako Registrator ne odluči o prijavi u roku propisanom u članu 30. ovog zakona, o čemu donosi rešenje i traženu registraciju sprovodi u Registar.



**Član 34.** propisuje brisanje registrovanog podatka ili dokumenta po službenoj dužnosti ukoliko Registrator utvrdi da za registrovan podatak u momentu registracije nisu bili ispunjeni uslovi za njegovu registraciju, o čemu izdaje rešenje o brisanju registrovanog podatka ili dokumenta koji dostavlja stambenoj zajednici, čime se uspostavlja prethodno registrovano stanje. Podnosilac prijave na osnovu koje je izvršena registracija podatka ili dokumenta ima pravo žalbe.

**Član 35.** propisuje da u postupku registracije nije dozvoljen povraćaj u pređašnje stanje.

**Član 36.** propisuje da se po okončanju postupka sprovođenja promene u Registru, a pre konačnog odobravanja registracije, vrši kontrola tačnosti unetih podataka i dokumenata; a ukoliko se utvrdi da uneti podaci nisu propisani nisu uneti u Registar ili nisu uneti u Registar na propisan način, centralni informacioni sistem neće prihvatiti odobravanje registracije. Propisuje se da Registrator u tom slučaju ima obavezu da bez odlaganja otkloni utvrđene nedostatke i u registarsku aplikaciju pravilno unese podatke i dokumenata koji se po izvršenoj kontroli tačnosti registruju i javno se objavljuju u jedinstvenoj evidenciji stambenih zajednica.

**Član 37.** propisuje postupanje u slučaju da je prilikom registracije načinjena greška u pisanju, računanju ili druga očigledna greška, nakon čega će Registrator u propisanom roku izvršiti ispravku greške u Registru i o tome doneti zaključak.

**Član 38.** propisuje načine dostavljanja pisanog i elektronskog otpavka odluke Registratora na zahtev podnosioca prijave.

**Član 39.** propisuje da se za pitanja koja se odnose na postupak registracije i evidentiranja, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

**Član 40.** propisuje da su organi stambene zajednice skupština i upravnik; da skupština stambene zajednice može da formira odbore, komisije i druga tela, kao i obavezu i način sazivanja prve sednice skupštine na kojoj se bira upravnik u propisanom roku. Takođe se propisuje i rok u kome je ovlašćeno lice dužno da podnese prijavu za upis stambene zajednice i upravnika, odnosno registraciju promene drugih podataka koji se registruju i objavljuju u Registru stambenih zajednica. U slučaju poveravanja upravljanja profesionalnom upravniku, skupština može izabrati jedno ili više lica koja će posredovati u poslovima između stambene zajednice i profesionalnog upravnika.

**Član 41.** propisuje način rada skupštine stambene zajednice, i to: da članove skupštine stambene zajednice čine svi vlasnici posebnih delova; da u radu skupštine, u slučaju da je vlasnik posebnog dela pravno lice, učestvuje njegov zakonski zastupnik; da u radu sednici skupštine umesto vlasnika posebnog dela može da učestvuje i glasa i član domaćinstva ili lice koje je zakupac posebnog dela ukoliko je za to ovlašćen; da je vlasnik posebnog dela dužan da u propisanom roku dostavi upravniku podatke o zakupcu; da skupštinom predsedava lice koje je izabrano za upravnika; da se sednica skupštine održava najmanje dva puta godišnje i da je zakazuje upravnik; te da inicijativu za zakazivanje sednice skupštine može podneti i svaki vlasnik posebnog dela.

**Član 42.** propisuje nadležnosti stambene zajednice kao što su: biranje i razrešavanje upravnika; donošenje odluka o poveravanju upravljanja zgradom, donošenje pravila vlasnika, uzimanje kredita, određivanje visine mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za održavanje zgrade; donošenje programa održavanja; raspolaganje zajedničkim delovima zgrade i druga pitanja od značaja za stambenu zajednicu.

**Član 43.** propisuje pravo glasa vlasnika posebnih delova u skupštini stambene zajednice, tako da vlasnik posebnog dela ima jedan glas, a u slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih delova zgrade, onda ono ima onoliko glasova koliko ima posebnih delova u svom vlasništvu; osim za vlasnike garaže, garažnog mesta ili garažnog boksa kada im to nije jedini posebni deo koji lice poseduje i u tom slučaju to lice ima pravo glasa u skupštini samo u odnosu na odluke

koje se tiču dela zgrade u kom se nalazi garaža, garažno mesto odnosno garažni boks. Ovim članom se propisuje i način glasanja ukoliko je vlasnik posebnog dela nedostupan, kao i način pozivanja vlasnika posebnih delova na sednicu skupštine.

**Član 44.** propisuje način odlučivanja skupštine stambene zajednice kao i način glasanja vlasnika posebnih delova prilikom donošenja odluka u svrhu raspolaganja zajedničkim delovima zgrade, poveravanja upravljanja profesionalnom upravniku ili kreditnog zaduživanja stambene zajednice kada se odlučuje većinom koju čine 2/3 glasova od ukupnog broja glasova, a u slučaju da su vlasnici posebnih delova doneli pravila vlasnika u skladu sa članom 17. ovog zakona, većina glasova potrebna za donošenje odluka se utvrđuje tim aktom. Takođe se propisuje da vlasnik posebnog dela može glasati i pisanim putem, a u slučaju da je poseban deo u susvojini, suvlasnicima pripada odgovarajući deo glasova srazmerno njihovom udelu. U slučaju raspolaganja zajedničkim delovima zgrade za potrebe nadziđivanja saglasnost se donosi po principu da suvlasnicima pripada odgovarajući deo glasova za taj poseban deo srazmerno njihovom udelu u susvojini. Propisuje se da na osnovu punomoćja upravnik stambene zajednice može da zaključi ugovor sa investitorom kojim se uređuju međusobna prava i obaveze.

**Član 45.** propisuje kvorum potreban za održavanje i rad sednice skupštine koji čini obična većina ukupnog broja glasova članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, a u slučaju da se sednica skupštine nije mogla održati zbog nedostatka kvoruma, ponovo se saziva u propisanom roku.

**Član 46.** uređuje način vođenja i sadržaj zapisnika u koji se unosi svaka odluka skupštine stambene zajednice a koji vodi upravnik odgovoran za uredno sačinjavanje zapisnika, odnosno zapisničar kog imenuje upravnik.

**Član 47.** propisuje odgovornosti i postupanje stambene zajednice u slučaju štete koja proistekne usled neizvršenja poslova koji su u njenoj nadležnosti ili za štetu koja nastane od dela zgrade kad nije moguće utvrditi od kog posebnog ili samostalnog dela zgrade potiče šteta. Takođe je ovim članom propisano da stambena zajednica, odnosno vlasnici posebnih i samostalnih delova, imaju pravo regresa prema licu koje je odgovorno za štetu u propisanom roku, dok su vlasnici posebnog, odnosno samostalnog dela supsidijarno odgovorni prema trećim licima za ispunjenje ugovorne obaveze stambene zajednice, ako se od stambene zajednice ne dobije ispunjenje obaveze, kao i za štetu zbog neispunjenja obaveze. Za vlasnika posebnog, odnosno samostalnog dela koji ispuni obavezu stambene zajednice propisano je da ima pravo regresa od ostalih vlasnika posebnih, odnosno samostalnih delova.

**Član 48.** propisuje da stambena zajednica može da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usled neodržavanja, odnosno nepravilnog održavanja zgrade.

**Član 49.** propisuje da stambena zgrada ima upravnika kog bira skupština stambene zajednice iz njenih redova; zatim propisuje trajanje i istek mandata upravnika, ponovno biranje i razrešenje upravnika; kao i da stambena zajednica, u slučaju da je ostala bez upravnika, može pokrenuti postupak pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave za imenovanje profesionalnog upravnika; i da se upravnik upisuje u Registar stambenih zajednica.

**Član 50.** propisuje prava i obaveze upravnika, kao što su: zastupanje stambene zajednice, podnošenje prijave za upis stambene zajednice i pravila vlasnika u Registar stambenih zajednica, vođenje evidencije o vlasnicima posebnih delova, izvršavanje odluka stambene zajednice, raspolaganje sredstvima sa tekućeg računa stambene zajednice, predlaganje skupštini stambene zajednice program održavanja, organizovanje radova hitnih intervencija i drugi poslovi određeni zakonom.

**Član 51.** propisuje da se poslovima profesionalnog upravljanja mogu baviti privredna društva ili preduzetnici (organizator profesionalnog upravljanja) angažovanjem lica koje ispunjava uslove za profesionalnog upravnika i da

organizator profesionalnog upravljanja ima pravo da se bavi poslovima profesionalnog upravljanja ako ima najmanje jedno lice u radnom odnosu na neodređeno vreme koje je upisano u Registar profesionalnih upravnika koji vodi Privredna komora Srbije.

**Član 52.** propisuje uslove za sticanje i prestanak ovlašćenja za obavljanje poslova profesionalnog upravnika, upis u Registar profesionalnih upravnika i razloge za brisanje iz njega, kao i da obuku, ispite i način polaganja ispita, uslove za sticanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika i bližu sadržinu registra profesionalnih upravnika propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član 53.** propisuje da profesionalni upravnik vrši poslove iz nadležnosti upravnika zgrade, kao i da pored ovih poslova profesionalni upravnik vrši i druge poslove upravljanja i održavanja zgrade. Propisano je da profesionalni upravnik podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici najmanje jednom godišnje i da profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici za štetu koju ona trpi zbog njegovih propusta u radu, te da profesionalni upravnik ima pravo na naknadu čija se visina određuje ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

**Član 54.** propisuje da Privredna komora Srbije uspostavlja i vodi registar profesionalnih upravnika, organizuje polaganje ispita za profesionalnog upravnika, utvrđuje prava i dužnosti profesionalnog upravnika, kao i da se organizacija i način obavljanja ovih poslova bliže uređuje statutom i drugim opštim aktima Privredne komore Srbije.

**Član 55.** propisuje da poslovi upravljanja mogu biti povereni profesionalnom upravniku odlukom stambene zajednice ili odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u slučaju prinudne uprave predviđene članom 57. ovog zakona.

**Član 56.** propisuje da skupština stambene zajednice može u svakom trenutku odlučiti da za poslove upravljanja angažuje profesionalnog upravnika, a ova odluka može da bude i deo pravila vlasnika. Za poveravanje poslova upravljanja zaključuje se ugovor u pisanoj formi na određeno ili neodređeno vreme između stambene zajednice ili lica koje ovlasti stambena zajednica, i organizatora profesionalnog upravljanja. Stambenoj zajednici je omogućeno da zahteva da određeno lice koje angažuje organizator profesionalnog upravljanja bude postavljeno ili razrešeno funkcije profesionalnog upravnika. Propisano je još da se naknada za poslove profesionalnog upravljanja isplaćuje preko organizatora profesionalnog upravljanja.

**Član 57.** propisuje da se prinudna uprava uvodi poveravanjem poslova upravljanja profesionalnom upravniku u slučaju da prijava za upis stambene zajednice nije podneta u skladu sa članom 40. ovog zakona ili da po isteku ili prestanku mandata nije izabran novi upravnik u skladu sa članom 49. ovog zakona; da se postupak uvođenja prinudne uprave, koji vodi nadležni organ opštinske, odnosno gradske uprave, pokreće podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom, kao i da profesionalni upravnik vrši ovu funkciju sve dok stambena zajednica ne donese odluku o izboru upravnika ili dok ne zaključi ugovor o profesionalnom upravljanju.

**Član 58.** propisuje da se aktivnosti na održavanju zgrade vrše kroz hitne intervencije, tekuće održavanje i investiciono održavanje, te da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže određuje vrstu, obim i dinamiku ovih aktivnosti, kao i način sačinjavanja programa održavanja zgrade. Takođe je propisano da unapređenje svojstava zgrade ili dela zgrade predstavlja aktivnosti kojima se poboljšavaju energetska ili druga svojstva zgrade.

**Član 59.** propisuje da su hitne intervencije aktivnosti koje se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života, zdravlja i sigurnosti ljudi, zaštite imovine od oštećenja i dovođenja zgrade i njenih delova u stanje upotrebljivosti i sigurnosti; da je svaki vlasnik zgrade, odnosno posebnog dela dužan da odmah po saznanju za potrebu izvođenja hitnih intervencija na zgradi o tome obavesti upravnika, profesionalnog upravnika u stambenim zgradama ili nadležni organ u slučaju zgrade druge namene; te da su oni dužni da odmah po saznanju, a najkasnije u roku od 48 časova od

saznanja, preduzmu odgovarajuće mere u cilju izvođenja hitnih intervencija. Za štetu od propuštanja preduzimanja ovih mera odgovara upravnik, profesionalni upravnik, odnosno drugi nadležni organ.

**Član 60.** propisuje da obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade ne preti opasnost nastanka štete imaju sva lica iz člana 15. ovog zakona, kao i da vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada na način kojim se obezbeđuje njihova funkcionalnost i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade; a ukoliko navedena lica to ne učine, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poveriće posao održavanja zgrade organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa. Propisano je i da se tekuće i investiciono održavanje izvodi u skladu sa programom održavanja, te da se održavanje zgrade može ugovorom poveriti odgovarajućim pravnim licima ili preduzetnicima. Lica iz člana 15. ovog zakona su takođe dužna da ispune mere propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, u smislu ispunjenja minimalnih, preventivnih mera.

**Član 61.** propisuje da u slučaju kada lica iz člana 15. ovog zakona ne izvrše potrebne aktivnosti na održavanju zgrade, usled čega mogu na nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave, koja svojom odlukom može da utvrdi urbanističke zone ili blokove za koje propisuje obavezu izvršenja određenih aktivnosti u održavanju zgrade radi investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrada, kao i da svojom odlukom može da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade i zabranu promene spoljnog izgleda, pri čemu jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa prema licu koje je bilo dužno da preduzme te aktivnosti. Ovim članom je propisano i da jedinica lokalne samouprave može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje aktivnosti na investicionom održavanju i unapređenju svojstava zgrade, shodno odluci kojom propisuje postupak i uslove za dodelu sredstava, te da je naročito dužna da najmanje jednom nedeljno obezbedi licima iz člana 15. ovog zakona savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade. Propisano je da u cilju ostvarivanja javnog interesa lokalna samouprava donosi akte o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju i o naknadi koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i o minimalnoj visini iznosa za troškove investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade, a na osnovu kriterijuma za utvrđivanje minimalnih iznosa koje propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član 62.** propisuje da jedinica lokalne samouprave može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja.

**Član 63.** propisuje da je vlasnik posebnog dela dužan da učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom, te da za svaki posebni deo plaća troškove prema utvrđenim kriterijumima (srazmerno broju svojih posebnih delova – za troškove radova tekućeg održavanja i upravljanja, i srazmerno učešću površine svojih posebnih delova – za troškove radova investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade, a u odnosu na ukupan broj, odnosno zbir površina svih posebnih delova), koja lica iz člana 15. ovog zakona mogu da promene ukoliko se sa tim saglase 2/3 od ukupnog broja vlasnika posebnih delova, odnosno na osnovu pravila vlasnika.

**Član 64.** propisuje da se iznos koji je svaki vlasnik posebnog dela dužan da plaća na ime svog učešća u troškovima tekućeg održavanja i troškovima upravljanja zgradom, a koji ne može biti niži od iznosa propisanog aktom koji donosi jedinica lokalne samouprave, utvrđuje odlukom stambene zajednice ili na osnovu pravila vlasnika i koja se unosi u zapisnik sednice skupštine; dok se visina izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade određuje odlukom skupštine stambene zajednice koja ne može biti niža od iznosa propisanog aktom o investicionom održavanju zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave.

**Član 65.** propisuje način plaćanja troškova tekućeg održavanja i troškova upravljanja zgradom koje vlasnik posebnog dela uplaćuje u iznosu utvrđenom u skladu sa članom 64. ovog zakona. Takođe se ovim članom reguliše način plaćanja usluga održavanja i/ili upravljanja zgradom ukoliko se naplata troškova ne vrši preko sistema objedinjene naplate. Radovi hitnih opravki finansiraju se iz sredstava stambene zajednice (bez obzira na namenu sredstava).

**Član 66.** propisuje da se pored naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova, poslovi održavanja i poboljšanja zajedničkih delova zgrade mogu finansirati i iz izvora kao što su krediti, donacije ili drugi izvori. Propisano je da stambena zajednica može da založi potraživanja radi dobijanja kredita, kao i da je u slučaju energetske sanacije zgrade finansiranje aktivnosti moguće vršiti i putem ugovaranja energetske učinaka sa preduzećima ili preduzetnikom registrovanim za pružanje energetske usluga (ESCO).

**Član 67.** propisuje da stambena zajednica ima pravo regresa za troškove održavanja, odnosno popravke ako je potreba popravke nastala oštećenjem zajedničkih delova zgrade; da vlasnik posebnog dela ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom posebnom delu; dok vlasnik samostalnog dela ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom samostalnom delu po opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

**Član 68.** propisuje obaveze i radnje koje je upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan da preduzme povodom prava na regres; takođe je propisano da upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu ako je zbog toga izgubljena mogućnost regresa od odgovornog lica, a profesionalni upravnik odgovara solidarno sa odgovornim licem zbog propuštanja da podnese tužbu u propisanom roku.

**Član 69.** propisuje da zbog neispunjenja obaveze održavanja vlasnik posebnog dela odgovara za štetu koja potiče od njegovog posebnog dela i za štetu koja potiče od njegovog samostalnog dela; dok za štetu koja proistekne od zajedničkih delova zgrade odgovara stambena zajednica, a supsidijarno i vlasnici posebnih delova zgrade. Ako se ne može odrediti da li šteta potiče od posebnog dela ili zajedničkih delova zgrade, članom se propisuje da za štetu odgovaraju solidarno stambena zajednica i vlasnici posebnih delova. Profesionalni upravnik je odgovoran stambenoj zajednici, odnosno vlasniku posebnog dela ako je šteta nastupila usled njegove radnje ili propusta.

**Član 70.** propisuje da se stan koristi po osnovu prava svojine i prava zakupa, te da se ugovor o zakupu stana zaključuje u pisanoj formi, o čemu zakupodavac obaveštava upravnika stambene zajednice, kao i da se prava i obaveze zapuca i zakupodavca koja nisu uređena ovim uređuju u skladu sa zakonom kojim se uređuju obligacioni odnosi.

**Član 71.** propisuje uslove za korišćenje stana u javnoj svojini Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave namenjenog za službene potrebe na osnovu odluke o dodeli stana na korišćenje licu koje vrši službenu dužnost ili funkciju izvan mesta svog prebivališta. Ovaj stan, koji se ne može otuđiti iz javne svojine, daje se na korišćenje na osnovu pisanog zahteva i rešenja o izboru, postavljenju i raspoređivanju na određenu službenu dužnost ili funkciju; a ukoliko je više zaposlenih, izabranih ili postavljenih lica podnelo zahtev za davanje na korišćenje stana za službene potrebe, u tom slučaju rešavanje zahteva se vrši po osnovu prvenstva u podnošenju tog zahteva.

**Član 72.** propisuje da troškove korišćenja stana snosi zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe, kao i da to lice učestvuje u radu skupštine stambene zajednice shodno primenom člana 41. ovog zakona.

**Član 73.** propisuje da se na osnovu odluke o davanju na korišćenje stana za službene potrebe zaključuje ugovor o korišćenju stana koji potpisuju predsednik

stambene komisije i zaposleno, izabrano ili postavljeno lice koje je dobilo na korišćenje stan za službene potrebe, kao i delove koje ovaj ugovor naročito sadrži.

**Član 74.** propisuje da ugovor o korišćenju stana za službene potrebe prestaje da važi danom prestanka vršenja službene dužnosti, u kom slučaju je korisnik stana za službene potrebe dužan da se iseli iz stana; kao i u slučaju ako korisnik stana za službene potrebe ili član njegovog porodičnog domaćinstva za vreme korišćenja stana za službene potrebe stekne u svojini stan ili porodičnu kuću ili na drugi način reši svoju stambenu potrebu u skladu sa ovim zakonom u mestu gde vrši službenu dužnost.

**Član 75.** propisuje da je korisnik stana za službene potrebe dužan da pri iseljenju preda stan stambenoj komisiji u stanju u kom je primljen i da su ugovorene strane dužne da zajednički pisano utvrde stanje u kome se nalazi stan u vreme predaje.

**Član 76.** propisuje da jedinica lokalne samouprave propisuje opšta pravila kućnog reda u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji, kao i da se pravilima vlasnika može propisati i kućni red zgrade koji mora biti u skladu sa opštim pravilima kućnog reda.

**Član 77.** propisuje da upravnik stambene zajednice, vlasnik posebnog dela ili drugo lice koje ima pravni interes ima pravo, u slučaju da se neko lice useli u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade bez pravnog osnova, da kod nadležnog organa jedinice lokalne samouprave podnese zahtev za iseljenje tog lica; takođe se propisuje da je ovaj postupak hitan i da se na njega ne odnose odredbe o postupku iseljenja i preseljenja iz čl. 78-87. ovog zakona, kao i da se protiv rešenja o iseljenju lica koje se uselilo bez pravnog osnova može izjaviti žalba opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku.

**Član 78.** propisuje da se postupak iseljenja, koji predstavlja izmeštanje lica, odnosno lica i stvari iz nastanjenog objekta, odnosno naselja ili dela naselja u kojima se nalaze objekti izgrađeni suprotno zakonu kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata i koji se nalazi na zemljištu u svojini drugog lica, sprovodi kada je to neophodno i opravdano radi ostvarivanja javnog interesa, a prvenstveno radi zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite imovine i vrši se samo u slučaju kada objekte, odnosno naselje ili deo naselja nije moguće zadržati na postojećoj lokaciji.

**Član 79.** propisuje da lice sa članovima svog porodičnog domaćinstva, koje nema u svojini drugu nepokretnost za stanovanje i nema dovoljno sredstava da obezbedi drugi smeštaj i u slučaju da je neophodno izvršiti iseljenje u slučajevima iz člana 78. ovog zakona, ostvaruje pravo na preseljenje u odgovarajući smeštaj koji obezbeđuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave, a ovaj smeštaj da zadovolji aspekte kao što su: odgovarajuća lokacija i prostorni uslovi stana, cenovna dostupnost, fizička pristupačnost i dr. Ovim članom se propisuje i da lice koje se preseljava ima samo jednom pravo na preseljenje u odgovarajući smeštaj, da se obaveze ovog lica koje se odnose na način korišćenja ovog smeštaja uređuju ugovorom i da lice koje ne izvršava obaveze utvrđene ovim ugovorom gubi pravo na korišćenje odgovarajućeg smeštaja.

**Član 80.** propisuje da su državni i drugi organi, kao i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja i preseljenja, dužni da ga sprovode u skladu sa principima koji se odnose na zakonitost, srazmernost, zaštitu dostojanstva, zaštite posebno ugroženih lica i međusobne saradnje.

**Član 81.** propisuje da nadležno ministarstvo ili nadležni organ jedinice lokalne samouprave u postupku donošenja novog, odnosno izmene i dopune važećeg planskog dokumenta ili u slučaju sprovođenja odgovarajućeg planskog dokumenta kroz program za uređivanje zemljišta, priprema nacrt odluke o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja i utvrđuje obuhvat naselja iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje iz razloga propisanih u članu 78. ovog zakona, da ima saradnju i konsultacije sa licima koja su pogođena preseljavanjem i organizacijama za zaštitu

ljudskih prava, da organizuje rani javni uvid i javni uvid u nacrt odluke o neophodnosti iseljenja radi upoznavanja javnosti sa obuhvatom naselja i razlozima i mogućim načinima iseljenja, evidentira sve primedbe i sugestije koje su date tokom ranog javnog uvida i javnog uvida, kao i da nadležni organ jedinice lokalne samouprave nakon obavljenog javnog uvida sačinjava izveštaj koji sadrži podatke o izvršenom javnom uvidu sa svim primedbama i odlukama po primedbama.

**Član 82.** propisuje da skupština jedinice lokalne samouprave po obavljenoj proceduri ranog javnog uvida i javnog uvida u skladu sa članom 81. ovog zakona donosi odluku o neophodnosti iseljenja, zajedno sa odlukom o donošenju plana ili programa za uređivanje zemljišta a koja sadrži i plan preseljenja koji se sačinjava u postupku donošenja odluke o neophodnosti iseljenja.

**Član 83.** propisuje da odluka o neophodnosti iseljenja naročito sadrži naziv planskog dokumenta u čijem obuhvatu se nalazi naselje, razloge iseljenja, grafički prikaz obuhvata naselja, ukupan broj lica obuhvaćenih planom iseljenja i njihove lične podatke, dinamiku i rokove za iseljenje; dok plan preseljenja naročito sadrži ukupan broj lica obuhvaćenih planom preseljenja i njihove lične podatke, mesto i način stambenog zbrinjavanja u postupku preseljenja, dinamiku i rokove za preseljenje i dr.

**Član 84.** propisuje da nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi rešenje o iseljenju na osnovu odluke iz člana 82. ovog zakona, da je u postupku donošenja ovog rešenja jedinica lokalne samouprave dužna da licu koje živi u naselju iz kojeg je potrebno izvršiti iseljenje i preseljenje po njegovom zahtevu obezbedi besplatnu pravnu pomoć, kao i da rešenje protiv koga se može izjaviti žalba dostavi svim licima koja budu identifikovana u postupku donošenja odluke o iseljenju.

**Član 85.** propisuje da se rešenje o iseljenju ne može sprovesti pri nepovoljnim vremenskim prilikama, nedeljom, u dane državnih i verskih praznika, noću, pre izbora i neposredno pre početka i kraja školske godine; da troškove sprovođenja izvršenja snosi jedinica lokalne samouprave, kao i da su državni organi i drugi subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupaka iseljenja dužni da vode računa o prilikama u kojima se nalaze lica koja se iseljavaju i preseljavaju i da u dogovoru sa njima odrede način izvršenja koji će biti najmanje štetan po njihova prava.

**Član 86.** propisuje da su državni i drugi organi i subjekti koji učestvuju u sprovođenju postupka iseljenja i preseljenja dužni da tokom trajanja ovih postupaka omoguće prisustvo posmatrača i predstavnika organizacija koje se bave zaštitom ljudskih prava, prisustvo nadležnih javnih službi, odgovarajuće identifikovanje svih lica koja su u postupku iseljenja i preseljenja, dokumentovanje mogućih gubitaka na imovini i preuzimanje materijala od kojeg je objekat izgrađen.

**Član 87.** propisuje da jedinica lokalne samouprave u svrhu praćenja iseljenja i preseljenja vodi evidencije o načinu i uslovima pod kojima su sprovedeni ovi postupci, a da sadržinu i način vođenja ove evidencije bliže uređuje ministar nadležan za poslove stanovanja; kao i da je dužna da samostalno ili u saradnji sa drugim nadležnim organima i subjektima obezbedi licima koja su pogođena postupkom preseljenja zadovoljenje osnovnih životnih potreba, adekvatan pristup zdravstvenoj i socijalnoj zaštiti, pristup izvorima prihoda i potencijalnim mestima zaposlenja, pristup inkluzivnom sistemu obrazovanja i vaspitanja.

**Član 88.** definiše stambenu podršku kao svaki oblik pomoći za stanovanje licu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo, i propisuje da se stambena podrška ostvaruje kroz programe koji se definišu u skladu sa principima racionalnosti, pravičnosti, finansijske, socijalne i institucionalne održivosti i transparentnosti tokova sredstava u programu stambene podrške.

**Član 89.** propisuje da korisnik stambene podrške može biti lice koje je državljanin Republike Srbije i koje je bez stana (lice nema u svojoj stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije), odnosno bez odgovarajućeg stana (lice koje u

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

**Član 90.** definiše da je odgovarajući stan u smislu ovog zakona stan koji ispunjava uslove prema propisanim kriterijumima prostornih uslova, opremljenosti stana osnovnim instalacijama, konstruktivne sigurnosti i bezbednosti, kao i prema kriterijumu zaštite od spoljnih klimatskih uticaja i da zadovoljava osnovne higijenske uslove stanovanja.

**Član 91.** propisuje da pravo na rešavanje stambene potrebe ima jednočlano domaćinstvo čiji prihod nije veći od iznosa koji se dobija množenjem propisanog koeficijenta u zavisnosti od vrste stambene podrške dobijenog prema prosečnoj neto zaradi u jedinici lokalne samouprave, dok se maksimalni prihod za višečlano domaćinstvo kao uslov za ostvarivanje stambene podrške obračunava množenjem maksimalnog prihoda jednočlanog domaćinstva za odgovarajuću vrstu stambene podrške sa koeficijentom koji se izračunava prema datoj formuli.

**Član 92.** propisuje da se stambena podrška ostvaruje kroz zakup stana, kupovinu i drugi način sticanja prava svojine nad stanom ili porodičnom kućom, unapređenje uslova stanovanja, pomoć za ozakonjenje porodične kuće i stambeno zbrinjavanje.

**Član 93.** propisuje da zakup stana kao vid stambene podrške predstavlja davanje stana u javnoj svojini u zakup pod uslovima neprofitnog zakupa i subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine.

**Član 94.** propisuje da zakup stana po uslovima neprofitnog zakupa predstavlja davanje u zakup stana u javnoj svojini za čije korišćenje zakupac plaća neprofitnu zakupninu, pod uslovima i na način određen ugovorom o neprofitnom zakupu, a na zahtev koji zakupac podnosi stambenoj komisiji ugovor se može obnoviti uz dostavljanje dokaza da nije došlo do promene statusa zakupca na osnovu kojeg je ostvario pravo na neprofitni zakup. U slučaju da se prihodi domaćinstva povećaju iznad najvećih prihoda utvrđenih u članu 91. za neprofitni zakup, zakupodavac može zakupcu produžiti ugovor o zakupu stana pod propisanim uslovima. Takođe je ovim članom propisano da neprofitnu zakupninu čine troškovi održavanja stana i zajedničkih delova zgrade, troškovi upravljanja zgradom i amortizacija stana, zatim troškovi pribavljanja i izgradnje objekta u kome su stan i pripadajući zajednički delovi, kao i da se neprofitna zakupnina obračunava na godišnjem nivou u odnosu na vrednost stana prema jedinstvenoj metodologiji za obračun neprofitne zakupnine koju propisuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član 95.** propisuje da subvencionisanje zakupnine stana u bilo kom obliku svojine predstavlja pružanje stambene podrške učešćem u plaćanju zakupnine ili neprofitne zakupnine za zakup stana najviše do površine stana koja je propisana članom 91. ovog zakona, a da bi se ostvarila subvencija na zakup stana u privatnoj svojini uslov je da zakupnina ne prelazi najviši iznos neprofitne zakupnine koja se obračunava prema metodologiji iz člana 94. ovog zakona. U slučaju da se zakupodavcu stana odobri stambeni dodatak koji se refundira iz budžeta jedinice lokalne samouprave, zakupodavac stana smanjuje zakupninu zakupcu stana za iznos dobijenog stambenog dodatka, a bliži uslovi i postupak odobravanja stambenog dodatka utvrđuju se odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

**Član 96.** propisuje da lice iz člana 89. ovog zakona može steći pravo svojine nad stanom ili porodičnom kućom kroz vid stambene podrške kojim se omogućava kupovina stana ili porodične kuće po neprofitnim uslovima ili dodelom stana ili



porodične kuće, što treba da bude prioritetan vid stambene podrške u seoskim područjima.

**Član 97.** propisuje da se kupoprodajna cena stana odnosno porodične kuće utvrđuje na osnovu cene izgradnje, odnosno pribavljanja stana ili porodične kuće po metru kvadratnom neto korisne površine uračunavanjem svih finansijskih i nefinansijskih učešća za izgradnju, odnosno pribavljanje stana ili porodične kuće, a u slučaju da se ne može utvrditi na ovaj način, kupoprodajna cena se utvrđuje u skladu sa propisima za utvrđivanje osnovice za prenos apsolutnih prava.

**Član 98.** propisuje da se stan kupuje jednokratnom isplatom ili na rate po ceni iz člana 97. ovog zakona, u skladu sa odgovarajućim uslovima programa stambene podrške, a u slučaju da u toku otplate kupoprodajne cene kupac stana ne plati tri uzastopne rate (odnosno ukupno četiri rate od zaključivanja kupoprodajnog ugovora), ugovor se raskida a kupac stiće svojину sa udelom koji je srazmeran udelu isplaćenog dela kupoprodajne cene stana.

**Član 99.** propisuje da je dodela stana ili porodične kuće stambena podrška kojom korisnik stambene podrške bez naknade stiće svojину nad stanom ili porodičnom kućom (čija vrednost ne može biti veća od 50% od prosečne tržišne vrednosti stana na republičkom nivou), te da je ovaj vid stambene podrške pored lica bez stana moguće dodeliti i licu bez odgovarajućeg stana ukoliko to lice svoju nepokretnost koja ne ispunjava uslove za odgovarajući stan prenese u javnu svojину.

**Član 100.** propisuje da se stan ili porodična kuća ne mogu otuđiti pre roka od pet godina od dana konačne isplate kupoprodajne cene u slučaju kada su stečeni kupovinom pod neprofitnim uslovima ili pre isteka roka od deset godina od dana sticanja prava svojine nad tim nepokretnostima u slučaju kada su stečeni dodelom.

**Član 101.** propisuje da lice bez odgovarajućeg stana može ostvariti pravo na stambenu podršku za unapređenje uslova stanovanja dodelom građevinskog materijala i/ili stručne podrške za sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju ili dogradnju stana ili porodične kuće, kao i za unapređenje energetske svojstava stana ili porodične kuće čiji prihodi ne prelaze granice prihoda propisanih iz člana 91. ovog zakona. Korisnik ovog vida stambene podrške može biti i vlasnik stana ili porodične kuće bez obzira na visinu prihoda, ukoliko deo stambenog prostora izda u zakup licu koje ostvaruje pravo na stambenu podršku zakupa stana u skladu sa ovim zakonom.

**Član 102.** propisuje da lice čiji maksimalni prihod ne prelaze granice utvrđene u članu 91. ovog zakona i koje stanuje u porodičnoj kući na zemljištu u njegovoj svojini izgrađenoj suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata može ostvariti pomoć za izradu tehničke dokumentacije za ozakonjenje ove kuće, dok ovaj vid pomoći lice ili član njegovog porodičnog domaćinstva ne može ostvariti ukoliko poseduje u svojini drugu nepokretnost čijom prodajom može ostvariti prihod u prosečnoj vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 90. ovog zakona na teritoriji lokalne samouprave u kojoj stanuje. Pomoć za ozakonjenje kuće može ostvariti i lice koje zadovoljava propisane uslove a stanuje u porodičnoj kući izgrađenoj na zemljištu u svojini drugog lica, ukoliko prethodno sa vlasnikom zemljišta na odgovarajući način reguliše status na zemljištu. Takođe se propisuju uslovi za ostvarivanje prava na stambenu podršku kroz oslobađanje od plaćanja takse za ozakonjenje.

**Član 103.** propisuje koja lica naročito imaju pravo na stambeno zbrinjavanje koje predstavlja privremeni smeštaj lica iz člana 89. ovog zakona do rešavanja njihove stambene potrebe i koje se vrši po hitnom postupku bez sprovođenja postupka za dodelu podrške propisanog ovim zakonom.

**Član 104.** propisuje da postupak dodele stambene podrške sprovodi stambena komisija koju formira jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se dodeljuje stambena podrška.

**Član 105.** propisuje da se postupak dodele stambene podrške licima koja imaju prebivalište na teritoriji jedinice lokalne samouprave koja sprovodi program

stambene podrške pokreće na osnovu javnog konkursa koji se objavljuje u lokalnom javnom glasilu.

**Član 106.** propisuje da se utvrđivanje reda prvenstva za dodelu stambene podrške vrši prvenstveno prema stambenom statusu, odnosno uslovima stanovanja, kao i prema kriterijumima koji se odnose na broj članova porodičnog domaćinstva, zdravstveno stanje i invalidnost korisnika stambene podrške. Takođe se propisuje ko ima prednost u određivanju reda prvenstva za dodelu stambene podrške i da merila za utvrđivanje reda prvenstva bliže uređuje ministar nadležan za poslove stanovanja.

**Član 107.** propisuje da na osnovu programa stambene podrške stambena komisija raspisuje javni konkurs za dodelu stambene podrške kojim poziva zainteresovana lica da podnesu zahtev i odgovarajuće dokaze predviđene uslovima konkursa, posle kog stambena komisija utvrđuje predlog liste reda prvenstva na koji podnosilac zahteva može uložiti prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku, a po donošenju odluke o svim prigovorima stambena komisija utvrđuje listu reda prvenstva koju dostavlja skupštini jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se stambena podrška dodeljuje.

**Član 108.** propisuje da na osnovu liste reda prvenstva skupština jedinice lokalne samouprave donosi odluku o dodeli stambene podrške koja naročito sadrži spisak lica koja ostvaruju pravo na stambenu podršku, vid stambene podrške koja se dodeljuje, naziv organa koji će biti nadležan za zaključenje ugovora i praćenje njegove realizacije, kao i kontrolu ispunjenosti uslova za dodelu stambene podrške za sve vreme dok ona traje, uz propisanu osnovnu sadržinu ugovora o dodeli stambene podrške.

**Član 109.** propisuje koje poslove mogu obavljati neprofitne stambene organizacije koje mogu biti javne agencije, stambene zadruge i druga pravna lica (pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih stambenoj podršci, upravljanje i organizovanje izgradnje stanova u okviru programa stambene podrške, prikupljanje podataka potrebnih za izradu lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa stambene podrške i praćenje njihove realizacije, vršenje nadzora i dr), kao i da se višak prihoda nad rashodima ostvaren u toku poslovne godine agencije mora u celini usmeriti za dalje pribavljanje, gradnju, obnovu, rekonstrukciju i održavanje stanova u svojini lokalne samouprave. U slučaju da jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju niti na teritoriji mesne nadležnosti lokalne samouprave postoji registrovana neprofitna stambena organizacija, propisano je da navedene poslove obavlja nadležni organ opštinske, odnosno gradske uprave.

**Član 110.** propisuje da neprofitna stambena organizacija može otpočeti obavljanje poslova iz člana 109. ovog zakona po dobijanju rešenja o izdavanju licence za rad i upisom u Registar neprofitnih stambenih organizacija, kao i da ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove za izdavanje i oduzimanje licence za rad neprofitne stambene organizacije i način vođenja i sadržinu Registra neprofitnih stambenih organizacija, dok ispunjenost propisanih uslova za rad ovih agencija proverava komisija na čiji predlog rešenje o izdavanju licence za rad neprofitne stambene organizacije donosi ministar nadležan za poslove stanovanja; a ukoliko u toku rada neprofitne stambene organizacije zainteresovano lice (svako lice koje učestvuje u davanju ili korišćenju stambene podrške) podnese prijavu da ta neprofitna stambena organizacija više ne ispunjava uslove za rad, komisija proverava da li postoje uslovi za oduzimanje licence toj neprofitnoj stambenoj organizaciji na čiji predlog ministar nadležan za poslove stanovanja donosi rešenje o oduzimanju licence za rad neprofitnoj stambenoj organizaciji.

**Član 111.** propisuje da je neprofitna stambena organizacija dužna da do kraja februara tekuće godine dostavi nadležnom organu lokalne samouprave i ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja godišnji izveštaj o svom radu, koji sadrži podatke o realizaciji programa stambene podrške i preduzetim merama za njeno sprovođenje.

**Član 112.** propisuje da Vlada donosi Nacionalnu stambenu strategiju za period od najmanje deset godina i Akcioni plan za njeno sprovođenje za period od najmanje tri, a najviše pet godina, radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja, odnosno radi utvrđivanja i sprovođenja stambene politike. Strategija i Akcioni plan realizuju se kroz programe i projekte koje pripremaju organi i organizacije Republike Srbije i/ili jedinice lokalne samouprave nadležne za određena pitanja stambene politike.

**Član 113.** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja podnosi Vladi na svake tri godine izveštaj o rezultatima sprovođenja Strategije, uz koji se može podneti i predlog izmena i dopuna tekućeg Akcionog plana.

**Član 114.** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja priprema i dostavlja Vladi na usvajanje Program stambene podrške kojim se naročito utvrđuju prioriteta u pogledu vrste stambene podrške, odgovarajućih stambenih projekata i ciljnih grupa korisnika, vrsta i iznos sredstava za realizaciju pojedinačnih programa i odgovarajućih stambenih projekata, plan aktivnosti koje je moguće sprovesti u okviru budžetske godine, uslovi i kriterijumi za korišćenje sredstva i dr; a ministar nadležan za poslove stanovanja bliže propisuje uslove i normative za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške.

**Član 115.** propisuje da jedinica lokalne samouprave, radi sprovođenja ciljeva i mera utvrđenih Strategijom i Akcionim planom, donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan za njeno sprovođenje kroz programe i projekte stambene podrške, kao i druge stambene programe i projekte kojima se ostvaruju ciljevi i mere stambene politike lokalne samouprave; kao i da je jedinica lokalne samouprave dužna da do kraja februara tekuće godine ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja dostavi godišnji izveštaj o rezultatima sprovođenja Strategije i lokalne stambene strategije.

**Član 116.** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške obezbeđuju u budžetu Republike Srbije, na razdelu ministarstva nadležnog za poslove stanovanja, kao i da jedinica lokalne samouprave u svom budžetu obezbeđuje sredstva za ovu namenu; i da pored ovih izvori sredstava mogu biti i krediti međunarodnih institucija, donacije, fondovi EU i drugi međunarodni fondovi, dobrovoljni transferi i dr.

**Član 117.** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške koriste za pripremu i realizaciju programa stambene podrške i stambenih projekata u skladu sa strategijom i akcionim planovima, a sredstvima za finansiranje stambene podrške smatraju se i olakšice u svrhu smanjenja troškova stanovanja korisnika ove podrške.

**Član 118.** propisuje da se sredstva za finansiranje stambene podrške, obezbeđena iz budžeta Republike Srbije, realizuju na osnovu programa stambene podrške koji donosi Vlada, uz odluku o tome koji će državni organ ili organi biti nadležni za sprovođenje programa stambene podrške ili će se sprovođenje programa stambene podrške poveriti jedinicama lokalne samouprave na osnovu objavljenog javnog poziva, nakon čega se sredstva za finansiranje stambene podrške prenose tom nadležnom organu, odnosno jedinici lokalne samouprave koja ispuni uslove iz objavljenog javnog poziva i sa kojom Vlada zaključi ugovor o korišćenju sredstava za sprovođenje programa stambene podrške; obezbeđena sredstva u svom budžetu jedinica lokalne samouprave dodeljuje neprofitnoj stambenoj organizaciji, odnosno sama sprovodi program stambene podrške u slučaju da nije osnovala stambenu agenciju ili na njenoj teritoriji ne postoji registrovana neprofitna stambena organizacija.

**Član 119.** propisuje da Vlada obrazuje Stambeni savet za pripremu i nadzor nad sprovođenjem Strategije, kome ministarstvo nadležno za poslove stanovanja pruža administrativnu i tehničku podršku.

**Član 120.** propisuje nadležnosti ministarstva nadležnog za poslove stanovanja koje podrazumevaju pripremu Strategije, Akcionog plana i izveštaja za njihovo sprovođenje, pripremu i praćenje realizacije programa i obezbeđivanje

sredstva za realizaciju Programa stambene podrške i druge aktivnosti na utvrđivanju ciljeva i mera za ostvarivanje stambene politike.

**Član 121.** propisuje nadležnosti jedinice lokalne samouprave koje podrazumevaju donošenje lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa stambene podrške, realizovanje stambenih projekata u skladu sa Programom stambene podrške i realizovanje stambenih projekata i drugih aktivnosti u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i akcionim planom, planiranje budžetskih sredstava za sprovođenje lokalne stambene strategije i stambenih projekata, obezbeđivanje sredstva za subvencionisanje zakupnine i druge oblike subvencionisanja, kao i osnivanje neprofitne stambene organizacije. Jedinica lokalne samouprave je dužna da ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja dostavi izveštaj u propisanom roku i obrascu u vezi sa stambenim potrebama, uslovima stanovanja i programima stambene podrške na svojoj teritoriji.

**Član 122.** propisuje da ministarstvo nadležno za poslove stanovanja vrši nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega, kao i da inspekcijski nadzor vrši ministarstvo preko inspektora u okviru svog delokruga, autonomna pokrajina preko građevinske inspekcije i jedinica lokalne samouprave preko komunalne i građevinske inspekcije.

**Član 123.** propisuje ovlašćenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti u vršenju inspekcijskog nadzora.

**Član 124.** propisuje prava i dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave u vršenju poslova inspekcijskog nadzora.

**Član 125.** propisuje dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave u vršenju inspekcijskog nadzora donošenjem rešenja sa nalogom mera.

**Član 126.** propisuje prava i dužnosti građevinskog inspektora u vršenju poslova inspekcijskog nadzora.

**Član 127.** propisuje dužnosti građevinskog inspektora u vršenju inspekcijskog nadzora donošenjem rešenja sa nalogom mera.

**Član 128.** propisuje da će građevinski inspektor po izvršenom kontrolnom pregledu, ukoliko stambena zajednica ili drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona nije postupilo po nalogu iz rešenja kojim je naloženo hitno izvođenje radova na održavanju, doneti akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja u skladu sa zakonom koji uređuje opšti upravni postupak, nakon čega jedinica lokalne samouprave obezbeđuje izvođenje radova preko organizacije kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja, kao i sredstva za njihovo izvođenje u svom budžetu. Jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa utrošenih sredstava od stambene zajednice ili drugog odgovornog lica, dok stambena zajednica ili drugo odgovorno lice nadoknađuju troškove za izvršene radove i druge preduzete mere jedinici lokalne samouprave na osnovu računa o izvršenim radovima i drugim preduzetim merama.

**Član 129.** propisuje da komunalni, odnosno građevinski inspektor dostavlja Privrednoj komori Srbije rešenja kojima je upravniku, odnosno profesionalnom upravniku naloženo ispravljanje utvrđenih nepravilnosti u propisanom roku.

**Član 130.** propisuje da se rešenje o dozvoli izvršenja dostavlja pribijanjem na ulazna vrata objekta i oglasnu tablu nadležnog organa ukoliko nadležni inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da je odgovorno lice nepoznato.

**Član 131.** propisuje da se protiv rešenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti može izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, opštinskom ili gradskom veću protiv rešenja komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave ili Vladi preko ministarstva nadležnog za poslove stanovanja protiv rešenja republičkog građevinskog inspektora, a u roku od 15 dana od dana dostavljanja ovih rešenja. Protiv rešenja jedinice lokalne samouprave žalba se izjavljuje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, dok se gradu Beogradu poverava rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja gradske opštine. Žalba izjavljena protiv rešenja inspektora odlaže izvršenje.

**Član 132.** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se fizičko lice i pravno lice kao vlasnici posebnog dela prekršajno kazniti.

**Član 133.** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se stambena zajednica i odgovorno lice u pravnom licu prekršajno kazniti.

**Član 134.** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se privredno društvo i preduzetnik koji se bave organizovanjem profesionalnog upravljanja prekršajno kazniti.

**Član 135.** propisuje novčanu kaznu i slučajeve kada će se odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave prekršajno kazniti.

**Član 136.** propisuje da će nadležni organi doneti podzakonske akte u roku od šest meseci, a Nacionalnu stambenu strategiju u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član 137.** propisuje da danom stupanja na snagu ovog zakona stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na dva posebna dela postaje stambena zajednica i stiče svojstvo pravnog lica, koja postaje pravni sledbenik stambene zgrade u poslovima nastalim prema propisima o održavanju stambene zgrade koji su važili do donošenja ovog zakona.

**Član 138.** propisuje da će se registri i jedinstvena evidencija uspostaviti u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona; kao i da su skupština ili savet zgrade, formirani u skladu sa prethodnim propisima, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, dužni da u roku od šest meseci od dana početka rada Registra izvrše registraciju stambene zajednice.

**Član 139.** propisuje da lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini nastavljaju sa korišćenjem tog stana po osnovu zakupa na neodređeno vreme, da imaju pravo na sticanje svojine nad stanom kupovinom, da imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja i hitnih intervencija zgrade u kojoj se nalazi stan i da za korišćenje stana plaćaju zakupninu koja se obračunava množenjem vrednosti stana za koju se plaća porez na imovinu za tekuću godinu sa propisanim koeficijentom, kao i da ova lica koja su stekla pravo zakupa na neodređeno vreme stana u javnoj svojini na osnovu Zakona o stanovanju nastavljaju da plaćaju zakupninu do isteka roka od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Član 140.** propisuje da zakupac na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija, koji je to pravo stekao u skladu sa zakonom, nastavlja sa korišćenjem tog stana u zakup na neodređeno vreme od dana stupanja na snagu ovog zakona do donošenja rešenja o iseljenju odnosno preseljenju, uz plaćanje mesečne zakupnine vlasniku stana, koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave na propisan način, i troškova upravljanja, tekućeg održavanja i hitnih intervencija u skladu sa ovim zakonom; takođe je propisano da će se ugovor smatrati raskinutim ukoliko zakupac ne plati tri uzastopne mesečne rate, izda stan u podzakup trećem licu, koristi ga za privrednu delatnost ili dovede do njegovog uništenja, kao i da je zakupac dužan da vlasniku stana omogući ulazak u stan najmanje dva puta godišnje. U slučaju raskida ugovora i po dobijanju zahteva vlasnika stana, nadležni organ jedinice lokalne samouprave doneće rešenje o iseljenju u propisanom roku.

**Član 141.** propisuje da se postupak iseljenja lica iz člana 140. ovog zakona pokreće zahtevom vlasnika stana koji se podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi stan i u kome se navode podaci o licu koje koristi taj stan. Lice koje se preseljava ima pravo da u predviđenom roku podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona ukoliko nema stan ili porodičnu kuću na teritoriji Republike Srbije, odnosno ovo pravo ne može ostvariti ukoliko član njegovog porodičnog domaćinstva ima u svojini stan ili porodičnu kuću, a u slučaju smrti ovog lica pravo na preseljenje imaju članovi njegovog porodičnog domaćinstva.

**Član 142.** propisuje postupanje nadležnog organa jedinice lokalne samouprave po zahtevu za iseljenje, što podrazumeva proveru urednosti dokumentacije po prijemu zahteva i donošenje rešenje o iseljenju lica i članova njegovog domaćinstva iz stana u svojini građana, zadužbine ili fondacije u propisanom roku, protiv koga vlasnik stana i lica koje se iseljava mogu izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u propisanom roku, a ukoliko zakupac stana ne izjavi žalbu on ima pravo da u propisanom roku podnese zahtev za preseljenje u stan u javnoj svojini iz člana 145. ovog zakona sa propisanom dokumentacijom koja se dostavlja uz zahtev; nadležni organ jedinice lokalne samouprave po prijemu zahteva za preseljenje donosi rešenje kojim utvrđuje da zakupac ima pravo na preseljenje u stan u javnoj svojini.

**Član 143.** propisuje odlaganje izvršenja i izvršenje rešenja o iseljenju do pravosnažnog okončanja postupka kojim se utvrđuje da li su ispunjeni uslovi za preseljenje, a po obezbeđivanju stana u javnoj svojini za preseljenje nadležni organ jedinice lokalne samouprave koji vodi ovaj postupak donosi rešenje o preseljenju, koje naročito sadrži sve bitne podatke o stanu i dozvolu o izvršenju rešenja o iseljenju, i koje se sprovodi u propisanim slučajevima i rokovima.

**Član 144.** propisuje da se na pitanja koja se odnose na postupak iseljenja i utvrđivanja prava na preseljenje, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena, primenjuje zakon kojim se uređuje opšti upravni postupak.

**Član 145.** propisuje da stan za preseljenje po strukturi treba da odgovara stanu iz člana 90. ovog zakona i da bude odgovarajuće površine, da lica iz člana 140. ovog zakona koje se preseljava može da prihvati i manji stan od stana koji odgovara njemu i njegovom porodičnom domaćinstvu, kao i da je ovom licu moguće ponuditi i veći stan, s tim što u slučaju kupovine tog stana, kupoprodajnu cenu za razliku u površini između odgovarajućeg stana i stana površine veće od propisane plaća po tržišnim uslovima.

**Član 146.** propisuje da je jedinica lokalne samouprave dužna da odmah po pravosnažnosti rešenja o utvrđivanju prava na preseljenje zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, zadužbina i fondacija obezbedi stan za preseljenje u propisanom roku, kao i da se pravo prvenstva za obezbeđenje stana vrši rangiranjem zakupaca po godinama starosti, tako da stariji zakupac prvi ostvaruje pravo prvenstva.

**Član 147.** propisuje da je jedinica lokalne samouprave dužna da pre usvajanja budžeta za narednu kalendarsku godinu dostavi ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja predlog plana i program kojim će se obezbediti stanovi u javnoj svojini za preseljenje lica iz člana 140. ovog zakona koja su ovo pravo ostvarili po donetim rešenjima, a koji priprema nadležni organ jedinice lokalne samouprave u saradnji sa predstavnicima ministarstva nadležnog za poslove stanovanja i predstavnicima vlasnika stanova i lica iz člana 140. ovog zakona.

**Član 148.** propisuje da se sredstva za izgradnju stanova za preseljenje obezbeđuju u budžetu Republike Srbije i budžetu jedinice lokalne samouprave (na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se vrši preseljenje), da ova sredstva Republika Srbija prenosi jedinici lokalne samouprave u iznosu od 50%, a jedinica lokalne samouprave obezbeđuje ostatak sredstava, kao i lokaciju za izgradnju, ako i da je jedinica lokalne samouprave dužna da neopredeljene stanove u svom vlasništvu prioriteto usmerava za obezbeđivanje stana za preseljenje lica iz člana 140. ovog zakona koja su ostvarila pravo na preseljenje; dok se sredstva dobijena prodajom stana u javnoj svojini za preseljenje ili sredstva od otplate tog stana uplaćuju Republici Srbiji i jedinici lokalne samouprave u istom odnosu u kome su uložena za izgradnju stana.

**Član 149.** propisuje da lica iz člana 140. ovog zakona koriste stan u koji su preseljena po pravu zakupa na stan u javnoj svojini i da imaju pravo da kupovinom steknu pravo svojine nad tim stanom, da imaju obavezu da učestvuju u troškovima upravljanja i redovnog održavanja zgrade i hitnih intervencija u skladu sa ovim

zakonom, kao i da za korišćenje stana plaćaju zakupninu koju obračunava nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

**Član 150.** propisuje da zakupac stana na neodređeno vreme koji je pripadao zadužbini, a kojoj je odbijen zahtev za vraćanje imovine nad tim stanom, ima pravo da kupovinom stekne pravo svojine nad tim stanom u skladu sa članom 149. ovog zakona.

**Član 151.** propisuje da je jedinica lokalne samouprave u obavezi da zakupcu na neodređeno vreme isplati novčanu naknadu u vrednosti odgovarajućeg stana iz člana 145. ovog zakona ukoliko mu u propisanom roku ne obezbedi stan za preseljenje. Iznos isplate ove naknade utvrđuje jedinica lokalne samouprave u roku i na način predviđen ovim zakonom, dok Vlada propisuje uslove, kriterijume i način za ostvarivanje prava na novčanu naknadu, a čijom isplatom prestaje pravo zakupa stana u svojini građana ili zadužbine.

**Član 152.** propisuje da lice koje koristi stan u javnoj svojini, na osnovu pravosnažne odluke donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраних, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine, kao i na osnovu propisa za rešavanje stambene potrebe po kome do dana stupanja na snagu ovog zakona nije doneta prvostepena odluka ili je odluka poništena od strane suda, nastavlja sa korišćenjem tog stana pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom i u skladu sa ugovorom o zakupu, dok lice koje po osnovu ugovora o zakupu privremeno koristi stan u javnoj svojini nastavlja sa korišćenjem tog stana do konačnog rešenja njegove stambene potrebe.

**Član 153.** propisuje da pravo na kupovinu stana, koji se koristi po osnovu ugovora o zakupu na određeno vreme, ima zakupac tog stana koji ga koristi na osnovu pravosnažne odluke o dodeli stana u zakup donete u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabраних, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika državne svojine. Potom se propisuje postupak kupovine stana, što podrazumeva podnošenje zahteva, način utvrđivanja kupoprodajne cene, kao i način isplate (jednokratna uplata ili u mesečnim ratama).

**Član 154.** propisuje sadržinu ugovora o kupoprodaji koji sa kupcem stana zaključuje vlasnik stana u javnoj svojini.

**Član 155.** propisuje da su neprofitne stambene organizacije, koje su osnovane u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, dužne da usklade svoj rad sa odredbama ovog zakona roku od devet meseci od stupanja na snagu ovog zakona.

**Član 156.** propisuje da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje sa radom Republička agencija za stanovanje, osnovana u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, te da poslove iz okvira njene nadležnosti preuzima ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

**Član 157.** propisuje koji propisi prestaju da važe stupanjem na snagu ovog zakona.

**Član 158.** propisuje se stupanje na snagu ovog zakona osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

#### **IV. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

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

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

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

## **VI. ANALIZA EFEKATA ZAKONA**

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

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

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

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

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

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

Trenutno su potpuno nejasni i prioriteti javne stambene podrške. Raspodela sredstava iz javnih budžeta sprovodi se po osnovu različitih propisa za razne grupacije stanovništva, pa je ona netransparentna i nije moguće pratiti njene ukupne efekte. Ipak, na osnovu praćenja propisa vezano za najvažniju meru stambene politike u periodu 2005-2010, na subvencionisanje stambenih kredita potrošeno je



preko 100 miliona evra kao sredstva koja se vraćaju u budžet tek nakon 25-30 godina. S druge strane, iako je 2012. godine doneta Nacionalna strategija socijalnog stanovanja kao jedinstveni dokument stambene politike kojim je obuhvaćen potencijalno veliki procenat stanovništva i kojim je utvrđen jedinstveni pristup javne stambene podrške i održiv sistem finansiranja kroz obrtni fond, ovaj dokument se sprovodi u maloj meri, pre svega zbog nedostatka inicijalnih sredstava za pokretanje održivih programa stambene podrške. Stoga je u novom zakonu potrebno utvrditi siguran i transparentan izvor finansiranja za ostvarivanje javnog interesa i jasne kriterijume raspodele stambene podrške, kako bi bilo moguće pratiti i ocenjivati efekte mera stambene politike za dugoročni naredni period.

Razvoj stambenog sektora je neuravnotežen i dok broj stanova raste, stambena raspodela ne prati taj trend. Upoređivanjem podataka iz dva popisa – iz 2002. i 2011, može se zaključiti pozitivan trend u vezi sa povećanjem ukupnog broja stanova, ali ukoliko se uporede strukturne promene, ne mogu se zaključiti pozitivni trendovi. Najveća negativna promena predstavlja veliki porast broja nenastanjenih stanova za stalno stanovanje. Nenastanjenih stanova koji pripadaju starijem fondu, izgrađenom pre 1945. godine, ima više u takozvanim ostalim naseljima, dok u najnovijem fondu stanova (izgrađenih između 2002. i 2011) više nenastanjenih stanova ima u gradskim naseljima. To ukazuje na depopulaciju sela, kao i na nezauzete (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	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 sektora u Srbiji izdvaja se izrazita cenovna nedostupnost stana i stambenih usluga na tržištu. Koliki je problem domaćinstvima da samostalno reše svoje stambene potrebe na tržištu može se sagledati iz odnosa visine prosečnih godišnjih primanja u odnosu na cenu prosečnog stana na tržištu, koji je 2013. godine iznosio 1:13 ukoliko bi se stan kupovao gotovinom, odnosno 1:19 ukoliko bi se kupovao kreditnim sredstvima. Matematički pokazatelj koji upućuje na potrebu preduzimanja mera javne intervencije u stanovanju je između 1:4 do 1:5.

Period nakon privatizacije karakteriše odsustvo javne intervencije, koji se može smatrati zadržavanjem statusa kvo. Od 2005. godine javna intervencija u stanovanju pre svega je usmeravana na povećanje dostupnosti stambenih kredita, ali su ove parcijalne mere stambene politike (i ujedno jačanja bankarskog sektora)

doprinele produblјivanju nepravilnosti stambenog trжишта. Dok su se sniјavale kamate kredita, rasle su cene stanova (pogledati tabelu 2), pa je efekat mere vrlo brzo anuliran.

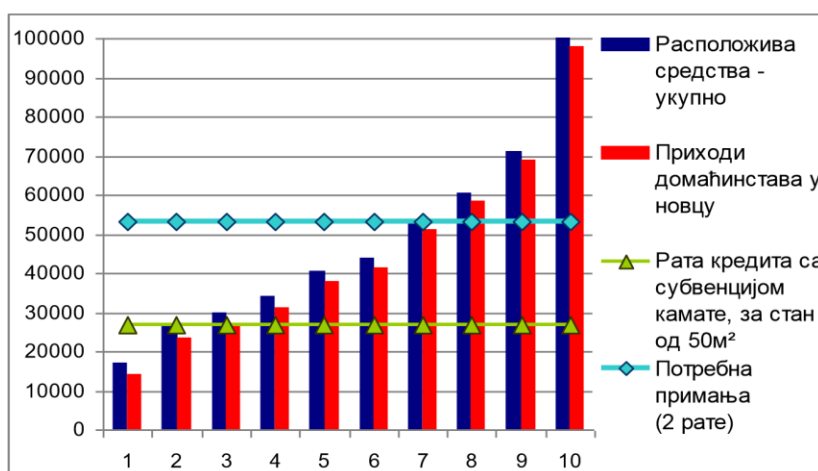
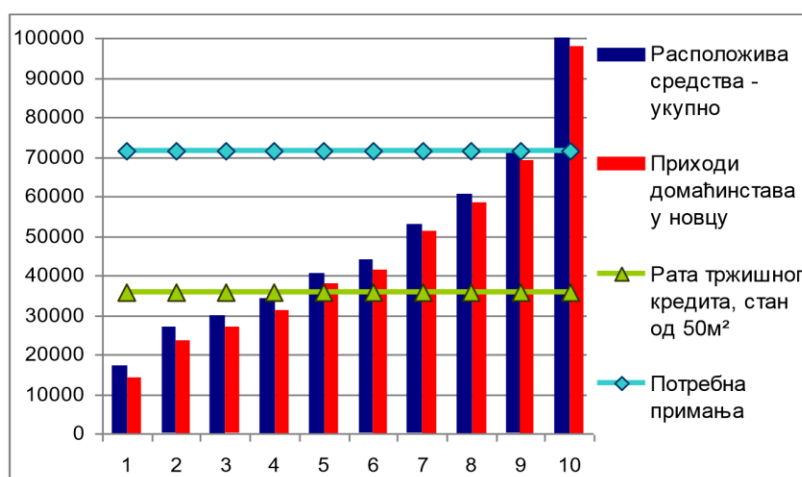
Tabela 2 Uporedni prikaz kretanja prosečnih cena stanova i kredita

	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 stanovništva, što se može sagledati iz sledećih grafika.

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

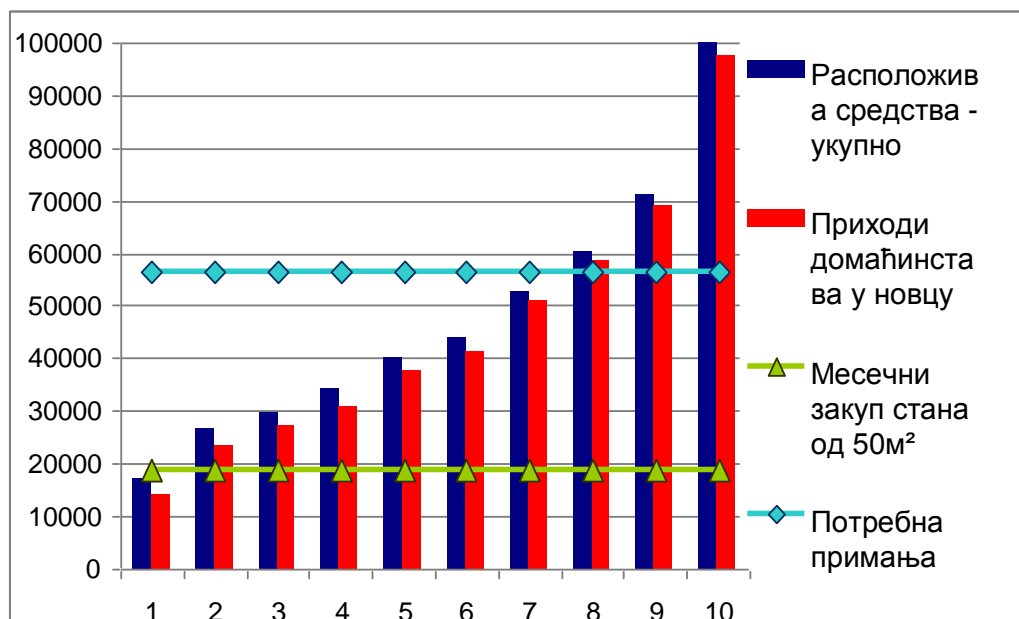


Izvor: Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, MGSI

Trжиšte stambenog zakupa je skromno razvijeno jer je procenat stanova u privatnoj svojini u kojima stanuju vlasnici visok, a zbog nedostatka kontrole ovog sektora on je u velikoj meri neformalan. Stoga se ne raspolaže preciznim

informacijama o cenama privatnog stambenog zakupa, sem da visina zakupnine raste u zavisnosti od veličine grada i udaljenosti od njegovog centra.

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



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

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

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

Tabela 3 Stambena zakupnina u većim gradovima u 2015. godini

	Beograd	Novi Sad	Niš	Kragujevac
Tržišna zakupnina, stan 60 m <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

Izvor: sajt *Imovina net* i *Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture*  
 \*Socijalno stanovanje u zakup u Beogradu ne uključuje stvarne troškove, dok se u Nišu i Kragujevcu zakupnine sastoje od troškova otplate 1/3 investicionih sredstava za izgradnju stanova (bez troškova opremanja zemljišta) i troškova: upravljanja, održavanja, osiguranja i rizika naplate.

\*\*Zakupnina u skladu sa članom 32. Zakona o stanovanju, koja se obračunava za zakupce na neodređeno vreme stanova u javnoj svojini i u svojini građana. Zasniva se na proseku primanja i bodovnoj vrednosti kvaliteta stana i približna je za celu RS

\*\*\*Zakupnina koja se obračunava u skladu sa Uredbom o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u svojini RS

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

Različiti stambeni programi i projekti za izbeglice i interno raseljena lica, kao na primer Program „Help“, programi stanovanja u zaštićenim uslovima i drugi, u kojima u početku ili u potpunosti ne postoji nikakva obaveza po pitanju plaćanja korišćenja i održavanja stanova, sa dugoročnog stanovišta ekonomski su neodrživi. Lokalna samouprava može, ukoliko ima dovoljno sredstava, da 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.

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 neprikazana subvencije neće doprineti ukupnoj održivosti, već će naprotiv nepostojanje sredstava za održavanje stambenog fonda dovesti do njegovog bržeg propadanja, što u daljoj vremenskoj perspektivi može izazvati koncentraciju siromašnih i zapuštenih gradskih oblasti, sa različitim socijalnim problemima.

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

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

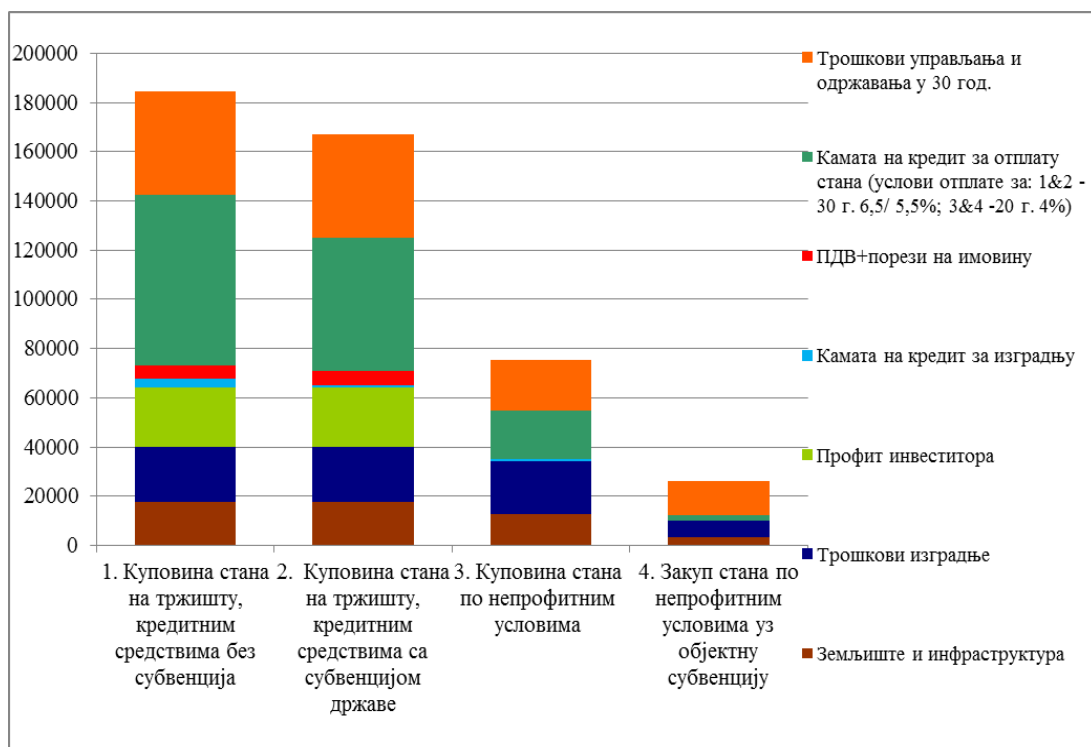
Jedan od uzroka leži i u neodgovarajućem regulisanju svojine i svojinskih odnosa u stambenim zgradama jer nisu jasno definisani zajednički delovi zgrade, pa nije jasno ni razgraničenje između posebnih i zajedničkih delova u fizičkom smislu. Nadležne institucije u oblasti održavanja stambenih zgrada nisu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

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

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

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

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



Izvor: Republički zavod za statistiku, Narodna banka Srbije, MGS1

## 2. Ciljevi koji se postižu donošenjem zakona

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

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

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

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 vođenje jedinstvene evidencije u Republičkom geodetskom zavodu; obavezu postavljanja upravnika i jasno definisanje njegovih zadataka, kao i mogućnost postavljanja profesionalnih upravnika, odnosno prinudne uprave ukoliko se ne postavi upravnik; preciziranje radova održavanja, kao i javnog interesa u održavanju zgrada.

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

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

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

5. 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.

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

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

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

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

8. Uvođenje inspeksijskog nadzora i efikasne kontrole svih aktera u primeni odredaba ovog zakona.

Pokazatelji i parametri za praćenje su broj izvršenih inspeksijskih naloga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U odnosu na građane koji stanuju u sopstvenim stanovima, ovim zakonom se ne menjaju njihova prava u pogledu slobode raspolaganja njihovom imovinom, ali se povećavaju njihove obaveze, pre svega u smislu povećanja odgovornosti u odnosu

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

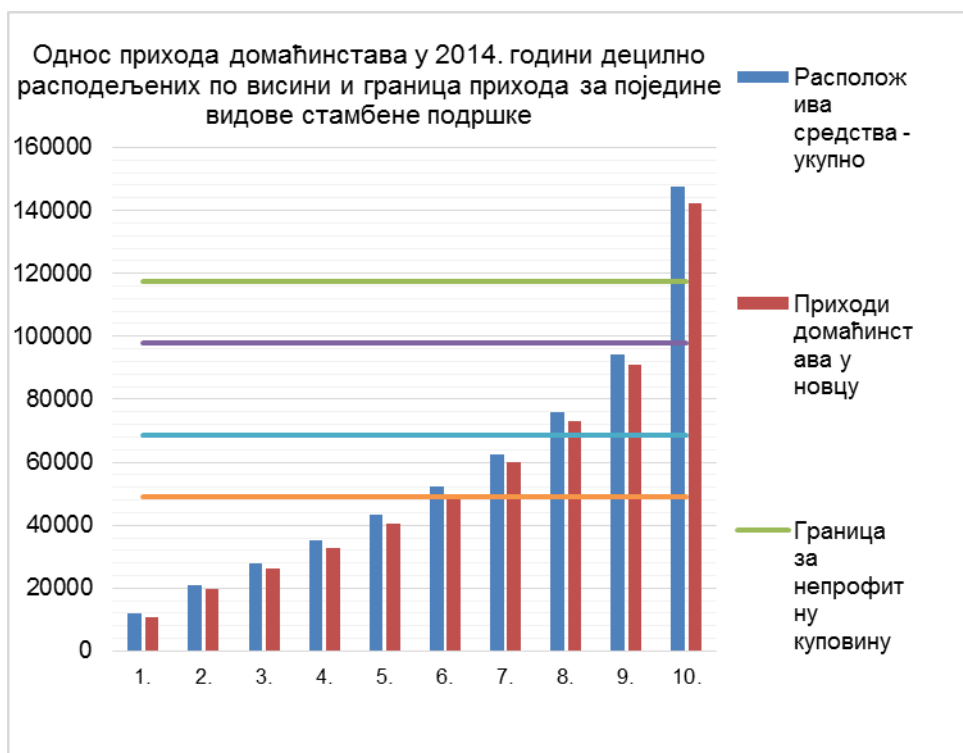
U sektoru održavanja kroz primenu ovog zakona očekuju se pozitivni efekti na životnu sredinu jer će biti obezbeđena sredstva u budžetima za podršku vlasnicima da unaprede energetske karakteristike zgrada, čime će se povećati energetska efikasnost.

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

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

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





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

Ovim zakonom ujedno će se konačno rešiti i višedecenijski problem građana i zadužbina da ne mogu u potpunosti raspolagati svojim stanovima u kojima stanuju zakupci na neodređeno vreme. Ovo će se obezbediti kroz iseljenje zakupaca na neodređeno vreme iz ovih stanova i rešavanje njihovih stambenih potreba kroz preseljenje u odgovarajuće stanove u javnoj svojini, čime će ujedno vlasnicima tih stanova vratiti pravo poseda nad tim stanovima i time ostvariti poštovanje ustavnog načela ravnopravnosti svih oblika svojine (član 86. Ustava). Primenom Zakona o prijavljivanju i evidentiranju zakupaca na neodređeno vreme u stanovima u svojini građana, zadužbina i fondacija („Službeni glasnik RS”, br. 96/15), koji je prethodio ovom zakonu, utvrđeno je da postoji potreba za obezbeđenjem 1.489 stanova za preseljenje zakupaca na neodređeno vreme, ukupne neto stambene površine 67.875 m<sup>2</sup>, što je duplo manja potreba u odnosu na stambene potrebe iskazane u anketi koja je bila sprovedena pre donošenja ovog zakona.

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

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

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

S obzirom na to da se lokalne stambene agencije, kao neprofitne stambene organizacije, bave upravljanjem, izgradnjom i održavanjem stanova (a ne izvođenjem

samih radova), one angažuju privredne subjekte za te delatnosti kroz javne nabavke u kojima već sada najčešće učestvuju mala i srednja preduzeća iz privatnog sektora. Na ovaj način se direktno utiče na razvoj pre svega lokalnog tržišta rada.

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

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

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

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

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

Treba naglasiti da ovaj zakon neće povećati obaveze vlasnika koji se već odgovorno ponašaju i izdvajaju sredstva za upravljanje i održavanje zgrade. Preliminarna istraživanja su pokazala da je angažovanje profesionalnog upravnika na istom nivou kao i plaćanje javnom komunalnom preduzeću, ali da je usluga neuporedivo kvalitetnija i transparentnija. Tako je, na primer, cena za poslove profesionalnog upravljanja koje pruža privatnik prosečno 300 dinara po stanu, dok cena redovnog tehničkog održavanja koje obuhvata spisak od 55 različitih usluga iznosi 5,3 dinara po 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 (za redovno održavanje zgrada bez lifta 6,03 din/ m<sup>2</sup> sa PDV, odnosno zgrada sa liftom 9,29 din/m<sup>2</sup> sa PDV, dok se za održavanje higijene plaća cena od 178,40 dinara po stanu).

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

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

U stanovima u javnoj svojini izjednačiće se obračun zakupnine sa obračunom zakupnine stanova u javnoj svojini koji se daju u zakup na određeno vreme što će u proseku biti povećanje od najviše 50% u odnosu na dosadašnju zakupninu. Najveće povećanje bi bilo u Beogradu, gde bi se zakupnina duplirala prosečno u odnosu na postojeću zakupninu u skladu sa Zakonom o stanovanju, dok to povećanje ne bi bilo

veliko u gradovima srednje veličine u odnosu na sadašnju zakupninu. S obzirom na to da ovi zakupci imaju veća prava od zakupaca na određeno vreme (mogu da otkupe stan po povoljnim uslovima), neophodno je da se obaveze u smislu plaćanja zakupnine bar izjednače.

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

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

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

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

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

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

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

izvan organa uprave planiraće se u budžetu ministarstva za poslove stanovanja u skladu sa programom rada Stambenog saveta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odbor za privredu i finansije Vlade je na svojoj 96. sednici održanoj 12. novembra 2015. godine, na osnovu člana 41. stav 3. Poslovnika Vlade („Službeni glasnik RS“, br. 61/06 - prečišćeni tekst, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 i 76/14) na predlog Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture odredio Program javne rasprave o Nacrtu zakona o stanovanju i održavanju zgrada. U skladu sa određenim programom javne rasprave, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je u postupku pripreme Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, i to u periodu od 18. novembra do 7. decembra 2015. godine, 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, profesorima sa Fakulteta Union, docentima na Pravnom fakultetu Univerziteta u Beogradu, profesorom Univerziteta Privredna akademija, predstavnicima Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije, kao i članovima Radne grupe za izradu Nacrta zakona o stanovanju i održavanju zgrada, i drugim zainteresovanim stranama, radi pribavljanja komentara i sugestija svih relevantnih

institucija i pravnih stručnjaka kako bi se došlo do najadekvatnijih rešenja. Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je prilikom organizovanja javne rasprave imalo u vidu da oblast koju reguliše Zakon o stanovanju i održavanju zgrada zanima širu javnost i da je zakon od velikog značaja za privredne subjekte, te je u toku javne rasprave obuhvatio veliki broj zainteresovanih lica. Nacrt zakona o stanovanju i održavanju zgrada, zajedno sa prezentacijom koja sadrži pregled ključnih novina, objavljen je na sajtu Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture [stanovanje@mgsi.gov.rs](mailto:stanovanje@mgsi.gov.rs) 19. novembra 2015. godine i tom prilikom su pozvana sva zainteresovana lica da dostave primedbe, predloge i sugestije, čime je data mogućnost svim zainteresovanim licima da iznesu stavove na predloženi tekst Nacrta.

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

Beograd - 18. novembar 2015. godine;  
Novi Sad - 20. novembar 2015. godine;  
Vršac - 25. novembar 2015. godine;  
Subotica - 27. novembar 2015. godine;  
Čačak - 30. novembar 2015. godine;  
Niš - 4. decembar 2015. godine;  
Valjevo - 7. decembar 2015. godine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Regulatorne mere:**

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

Vlada:

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

Ministar nadležan za poslove stanovanja:

- bliže uređuje način razmene dokumenata i podataka koji su predmet registracije i evidencije (član 20. stav 6);

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

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

#### Jedinica lokalne samouprave:

- vodi Registar stambenih zajednica i organizuje rad Registra prema svojoj teritorijalnoj nadležnosti i u skladu sa svojim ovlašćenjima (član 16);
- može odlukom da propiše obavezu održavanja i zabranu promene spoljnog izgleda zgrade, uz propisivanje različitih stepena obaveznosti održavanja, u zavisnosti od urbanističke zone ili bloka u kom se zgrada nalazi (član 61. stav 4);
- može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade i odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove sufinansiranja (član 61. stav 6);
- obezbeđuje sredstva u svom budžetu za finansiranje radova održavanja zgrade u cilju ostvarivanja javnog interesa (član 61. stav 7);
- donosi akt o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju zgrada, akt o visini iznosa naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i akt o minimalnoj visini iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade (član 61. stav 8);
- može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja (član 62);
- može da propiše kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na svojoj teritoriji (član 76);
- Skupština jedinice lokalne samouprave donosi odluku o neophodnosti iseljenja sa planom preseljenja (član 82. st. 1. i 2);
- Skupština jedinice lokalne samouprave na osnovu liste reda prvenstva donosi odluku o dodeli stambene podrške, na osnovu koje zaključuje ugovor o dodeli odgovarajuće stambene podrške (član 108. stav 1);
- donosi lokalnu stambenu strategiju i akcioni plan za njeno sprovođenje radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja i sprovođenja ciljeva i mera



utvrđenih Nacionalnom stambenom strategijom i Akcionim planom (član 115. stav 1);

- realizuje stambene projekte u skladu sa programom stambene podrške i drugim programima koje donosi Vlada u cilju ostvarivanja stambene politike, odnosno Strategije i Akcionog plana (član 121. stav 1);
- realizuje stambene projekte i druge mere i aktivnosti u skladu sa lokalnom stambenom strategijom i akcionim planom (član 121. stav 1);
- planira budžetska sredstva za sprovođenje lokalne stambene strategije i stambenih projekata (član 121. stav 1);
- planira, priprema i uređuje zemljište za realizaciju stambenih projekata kroz koje se realizuje stambena podrška (član 121. stav 1);
- osniva neprofitnu stambenu organizaciju radi sprovođenja lokalne stambene strategije (član 121. stav 1);
- donosi akt o načinu raspolaganja stanovima u javnoj svojini koji se dodeljuju kao vid stambene podrške u skladu sa ovim;
- pomaže realizaciju ESCO projekata u stambenom sektoru;
- dostavlja godišnji izveštaj o rezultatima sprovođenja Nacionalne stambene strategije, lokalne stambene strategije i akcionog plana za njeno sprovođenje ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja (član 115. stav 3);
- sredstva za finansiranje stambene podrške koja se obezbeđuju iz njenog budžeta dodeljuje neprofitnoj stambenoj organizaciji, odnosno tim sredstvima sama sprovodi program stambene podrške u slučaju da nije osnovala stambenu agenciju (član 118. stav 4);
- vrši inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega preko komunalne i građevinske inspekcije (član 122. stav 2).

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

Stambeni savet:

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

Ministarstvo nadležno za poslove stanovanja:

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

- priprema izveštaje o sprovođenju Strategije i Akcionog plana;
- prati, analizira i vrši nadzora nad realizacijom programa i projekata i korišćenjem sredstava za finansiranje stambene podrške (član 120. stav 1);
- vrši nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega (član 122. stav 2).

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave:

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

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

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

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

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

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

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

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

Privredna komora Srbije:

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

**1. Ovlašćeni predlagač propisa -VLADA**

**Obrađivač - Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture**

**2. Naziv propisa**

**Predlog zakona o stanovanju i održavanju zgrada**

**Draft of the Law on Housing and Building Maintenance**

**3. Usklađenost propisa sa 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):**

/

**a) Odredba Sporazuma koje se odnose na normativnu saržinu propisa**

/

**b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma**

/

**v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma**

/

**g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma**

/

**d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije**

/

**4. Usklađenost propisa sa pravom Evropske unije**

/

**a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima**

/

**b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima**

/

**v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,**

/

**g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost**

/

**d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije**

/

**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).**

**Nema relevantnih dokumenata EU za koje je potrebno sačiniti tabele usklađenosti.**

**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?**

**Nije**

**8. Saradnja sa Evropskom unijom i učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti.**

/