Закон о становању и одржавању зграда

Закон је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - други закон. Види: Решење УС РС - 9/2022.

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет уређивања

Члан 1.

Овим законом уређују се: одрживи развој становања, управљање зградом, коришћење и одржавање зграде, заједничких и посебних делова зграде, поступак исељења и пресељења, стамбена подршка, регистри и евиденције, надзор над применом одредаба овог закона и друга питања од значаја за стамбену политику.

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

Начело одрживог развоја становања

Члан 2.

Одрживи развој становања у смислу овог закона представља:

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

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

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

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

Значење израза

Члан 3.

Сви термини у овом закону употребљени у мушком роду подразумевају се и у женском роду и обрнуто.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) стамбена политика је правац деловања у циљу унапређења услова становања, обезбеђивања доступног становања за грађане кроз стамбену подршку и очување и унапређење вредности и квалитета стамбеног фонда, који је усклађен са општим усмерењима економског и социјалног развоја у Републици Србији;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17) простори и објекти изван зграде који не представљају помоћни простор у смислу овог закона (платои, тротоари, базени, игралишта и остали простори и објекти са припадајућим елементима и опремом), јесу простори и објекти који се налазе на земљишту за редовну употребу, односно катастарској парцели на којој се налази и зграда и чију обавезу одржавања имају власници тих простора или објеката у складу са одредбама овог закона које се односе на заједничке делове зграде у случају да припадају свим власницима посебних делова зграде, односно у складу са одредбама овог закона власници посебних делова зграде у случају да ти простори или објекти припадају само појединим власницима зграде или лицу које нема ниједан посебан део у згради;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31) радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање;

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

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

34) регистар непокретности је катастар непокретности, односно други одговарајући регистар непокретности на подручју на коме катастар непокретности није успостављен, у који се уписује право својине, друга стварна права на непокретностима, чињенице, права, терети и други подаци у складу са законом;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ

1. Посебни, самостални и заједнички делови зграде

Посебни део зграде

Члан 4.

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

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

Својина над посебним делом зграде

Члан 5.

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

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

Претварање посебног дела зграде у заједнички део

Члан 6.

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

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

Промена намене посебног дела зграде

Члан 7.

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

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

Заједнички делови зграде и својина над њима

Члан 8.

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

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

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

Располагање заједничким деловима зграде

Члан 9.

Располагање заједничким деловима зграде је пренос права својине над заједничким деловима зграде у циљу

доградње, надзиђивања, припајања или претварања.

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

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

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

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

Ако посебан или самостални део зграде није формиран у року из става 5. овог члана, рок се може продужити уз сагласност стамбене заједнице и лица које стиче право над делом заједничких делова, потписивањем анекса уговора којим се продужава рок из овог члана. Ако се анекс уговора не потпише у року од 30 дана од истека претходног уговора, уговор о уступању сматра се раскинутим, а стицалац права је дужан да део заједничких делова који му је био уступљен врати у стање пре уступања, у року од шест месеци од дана раскида уговора, ако уговором није другачије одређено.

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

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

Члан 10.

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

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

Својина над самосталним делом зграде и деловима мреже

Члан 11.

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

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

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

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

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

2. Права и обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Права власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

Право пречег преноса

Члан 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обавезе власника посебних и самосталних делова зграде

Члан 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДАМА

1. Организација управљања

Надлежност за вршење послова управљања

Члан 15.

Послове управљања зградом врше:

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

2) власници посебних делова, за породичне куће;

3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;

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

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

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

Појам и правни статус стамбене заједнице

Члан 16.

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

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

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

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

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

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

Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.

Пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи означење "стамбена заједница" и адресу зграде за коју је формирана. Пословно име може се регистровати и на језику националне мањине тако што ће се поред пословног имена на српском језику уписати и пословно име на језику националне мањине.

Стамбена заједница има матични број, ПИБ и текући рачун.

Правила о међусобним односима власника посебних делова у стамбеној заједници

Члан 17.

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

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

Правила власника доносе се једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону, као и начин доношења свих аката и одлука из надлежности скупштине стамбене заједнице и управника, с тим што се правилима власника надлежност и потребна већина за доношење тих аката и одлука могу уредити другачије него што је то прописано овим законом.

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

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

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

Увид у садржину правила власника може извршити свако заинтересовано лице.

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

Регистар стамбених заједница

Члан 18.

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

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

Границе овлашћења Регистратора

Члан 19.

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

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

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

1) надлежност за поступање по пријави;

2) да ли је подносилац пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац такве пријаве;

3) да ли пријава садржи све прописане податке и документе;

4) да ли су подаци наведени у пријави у складу са регистрованим подацима и документима;

5) да ли је уз пријаву достављен доказ о уплати прописане административне таксе и таксе за услугу вођења јединствене евиденције стамбених заједница.

Садржина Регистра

Члан 20.

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

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

1) пословно име и адресу стамбене заједнице;

2) податке о броју посебних делова зграде (број станова, гаража ван зграде на катастарској парцели на којој је зграда изграђена, гаражних места, гаражних боксова, паркинг места и пословних простора);

3) идентификационе податке о управнику, и то за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе;

4) идентификационе податке о професионалном управнику и организатору професионалног управљања, и то за физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе, а за правно лице: пословно име, адресу седишта, матични број и ПИБ;

5) матични број стамбене заједнице;

6) ПИБ стамбене заједнице;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Јединствена евиденција стамбених заједница

Члан 21.

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

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

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

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

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

Покретање поступка регистрације

Члан 22.

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

Покретање поступка подношењем пријаве

Члан 23.

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

1) означење јединице локалне самоуправе којој се пријава подноси;

2) предмет (прописани подаци за регистрацију и објављивање) и врста (упис, промена или брисање података и докумената) регистрације;

3) идентификациони подаци подносиоца пријаве (за домаће физичко лице: име и презиме и ЈМБГ, а за страно физичко лице: име и презиме, број путне исправе и држава издавања путне исправе);

4) на који начин подносилац захтева да му се достави одлука Регистратора.

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

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

Покретање поступка по службеној дужности

Члан 24.

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

Забележба

Члан 25.

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

Начин подношења пријаве

Члан 26.

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

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

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

Рок за подношење пријаве

Члан 27.

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

Потврда о примљеној пријави

Члан 28.

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

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

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

Измена и одустанак од пријаве

Члан 29.

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

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

Провера испуњености формалних услова и рок за одлучивање о пријави

Члан 30.

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

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

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

Решење о регистрацији

Члан 31.

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

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

Жалба не одлаже извршење решења.

Одбацивање пријаве, право жалбе и право на подношење усаглашене пријаве

Члан 32.

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

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

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

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

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

Пропуштање рока за одлучивање о пријави

Члан 33.

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

Брисање регистрованог податка или документа по службеној дужности

Члан 34.

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

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

Истовремено са брисањем регистрованог податка успоставља се претходно регистровано стање.

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

Повраћај у пређашње стање

Члан 35.

У поступку регистрације није дозвољен повраћај у пређашње стање.

Објављивање и дејство регистрације

Члан 36.

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

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

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

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

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

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

Исправка грешке

Члан 37.

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

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

Достављање писаног отправка одлуке Регистратора

Члан 38.

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

1) поштанском пошиљком, на адресу подносиоца пријаве;

2) поштанском пошиљком, на адресу седишта стамбене заједнице;

3) слањем на регистровану адресу за пријем електронске поште у складу са прописима којима се уређује електронско пословање;

4) преузимањем у седишту Регистра.

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

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

Сходна примена закона

Члан 39.

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

Органи стамбене заједнице и њихово формирање

Члан 40.

Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

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

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

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

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

Скупштина стамбене заједнице

Члан 41.

Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова.

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

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

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

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

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

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

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

Надлежност скупштине стамбене заједнице

Члан 42.

Скупштина стамбене заједнице:

1) бира и разрешава управника;

2) доноси одлуку о поверавању послова управљања зградом, односно избору професионалног управника;

3) доноси правила власника у складу са чланом 17. став 2. овог закона;

4) доноси одлуку о узимању кредита;

5) одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова;

6) доноси програм одржавања заједничких делова зграде;

7) доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;

8) доноси одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде;

9) доноси одлуку о одржавању земљишта за редовну употребу зграде;

10) доноси одлуку о физичко-техничком обезбеђењу зграде и ствари на земљишту које служи за редовну употребу зграде;

11) доноси одлуку о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;

12) доноси одлуку о располагању заједничким деловима зграде;

13) доноси одлуку о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;

14) доноси одлуку о унапређењу заједничких делова зграде;

15) доноси одлуку о осигурању из члана 48. овог закона;

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

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

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

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

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

О раду скупштине стамбене заједнице води се записник.

Право гласа у скупштини стамбене заједнице

Члан 43.

Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице.

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

Изузетно од става 2. овог члана, власник гараже, гаражног места или гаражног бокса нема посебан глас по основу права својине на том посебном делу осим у случају да је то једини посебни део које једно лице поседује, у ком случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место, односно гаражни бокс.

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

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

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

Рад и одлучивање скупштине

Члан 44.

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

О располагању заједничким деловима зграде, поверавању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.

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

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

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

Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

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

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

Кворум

Члан 45.

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

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

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

Записник

Члан 46.

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

Управник је одговоран за уредно сачињавање записника.

Записник садржи:

1) место и дан одржавања седнице;

2) име лица које је водило записник;

3) сажети приказ расправе по свакој тачки дневног реда;

4) резултат гласања по свакој тачки дневног реда по којој је скупштина одлучивала, као и начин гласања сваког присутног члана скупштине;

5) друге елементе, у складу са одлуком стамбене заједнице.

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

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

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

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

Одговорност стамбене заједнице

Члан 47.

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

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

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

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

Власници посебног, односно самосталног дела су према трећим лицима супсидијарно одговорни за испуњење уговорне обавезе стамбене заједнице ако се од стамбене заједнице не добије испуњење обавезе, као и за штету због неиспуњења обавезе.

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

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

Уговор о осигурању

Члан 48.

Стамбена заједница може да закључи уговор о осигурању од одговорности за штете причињене трећим лицима услед неодржавања, односно неправилног одржавања зграде, а на начин и под условима утврђеним законом којим се уређује делатност осигурања и законом којим се уређују облигациони односи.

Управник

Члан 49.

Стамбена заједница има управника.

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

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

Мандат управника престаје и оставком и разрешењем.

Управник се разрешава на начин предвиђен за избор управника.

Ако скупштина стамбене заједнице не изабере новог управника у року од 30 дана од дана када је стамбена заједница остала без управника, из било ког разлога, сваки власник посебног дела има право да захтева покретање поступка пред надлежним органом јединице локалне самоуправе за именовање професионалног управника.

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

Управник се уписује у Регистар стамбених заједница.

Права и обавезе управника

Члан 50.

Управник:

1) заступа и представља стамбену заједницу;

2) подноси пријаву за упис стамбене заједнице у Регистар стамбених заједница;

3) подноси пријаву за регистрацију правила власника у складу са чланом 17. став 8. овог закона;

4) истиче решење о регистрацији стамбене заједнице на видно место у стамбеној згради;

5) врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и врши њихово означавање;

6) успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица име, презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број);

7) извршава одлуке стамбене заједнице;

8) на основу одлуке скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна;

9) предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији;

10) организује радове хитних интервенција;

11) организује извођење радова на заједничким деловима зграде и земљишту за редовну употребу зграде у складу са усвојеним програмом одржавања и контролише да ли се ови радови изводе;

12) води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице;

13) подноси скупштини стамбене заједнице извештај о раду који посебно садржи приказ укупних прихода и расхода стамбене заједнице, реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћења средства за реализацију сваке од активности;

14) врши и друге послове одређене законом.

2. Професионално управљање

Организатор професионалног управљања

Члан 51.

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

Оснивање, правни положај и друга питања од значаја за пословање привредних друштава и предузетника из става 1. овог члана уређује се у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и предузетника.

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

Стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника

Члан 52.

Физичко лице стиче квалификацију професионалног управника ако:

1) има најмање средње образовање у четворогодишњем трајању;

2) положи испит за професионалног управника и стекне лиценцу у складу са овим законом;

3) упише се у регистар који води Привредна комора Србије.

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

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

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

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

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

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

Професионални управник брише се из регистра услед:

1) смрти;

2) на лични захтев;

3) протеком рока од десет година од дана уписа у регистар, ако не затражи обнављање уписа;

4) одузимања лиценце.

Пре издавања лиценце, односно подношења захтева за обнављање лиценце, лиценцирани професионални управник је дужан да закључи уговор о осигурању од професионалне одговорности са периодом важења од најмање три године и да примерак наведеног уговора достави Привредној комори Србије уз документацију потребну за добијање, односно обнављање лиценце у складу са овим законом.

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

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

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

Надлежност професионалног управника

Члан 53.

Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде.

Поред послова из става 1. овог члана, професионални управник врши и следеће послове:

1) стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде;

2) прима пријаве кварова или других проблема (непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради) сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа;

3) на основу примљене пријаве из тачке 2) овог става обавештава надлежни орган о проблему, односно захтева предузимање одговарајућих мера од надлежног органа;

4) евидентира сваку примљену пријаву са подацима о проблему и времену пријема, као и са другим подацима ако су познати (име и презиме подносиоца пријаве, лицу које је узроковало проблеме и друго);

5) обезбеђује извршење радова на хитним интервенцијама;

6) предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде од лица која се баве одржавањем заједничких делова зграде и земљишта.

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

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

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

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

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

Регистар професионалних управника

Члан 54.

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

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

1) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања;

2) по претходно утврђеној испуњености услова, издаје и одузима лиценцу за професионалног управника у складу са одредбама овог закона;

3) организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде;

4) обавља и друге послове у складу са овим законом.

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

Регистар професионалних управника за сваког професионалног управника садржи:

1) списак активних уговора са стамбеним заједницама;

2) списак истеклих уговора са стамбеним заједницама;

3) списак раскинутих уговора са стамбеним заједницама.

Поверавање управљања професионалном управнику

Члан 55.

Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику:

1) одлуком стамбене заједнице или

2) одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају принудне управе предвиђене чланом 57. овог закона.

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

Члан 56.

Скупштина стамбене заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника.

Одлука о поверавању послова професионалном управнику може се донети и доношењем правила власника.

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

Послови управљања поверавају се професионалном управнику закључењем уговора између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања.

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

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

Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључен на неодређено време може отказати свака страна са отказним роком од једног месеца, који почиње да тече од последњег дана у месецу у коме је отказ дат, ако самим уговором отказни рок није другачије одређен, с тим да отказни рок не може бити дужи од три месеца.

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

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

Принудна управа

Члан 57.

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

1) пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са чланом 40. став 4. овог закона;

2) по истеку или престанку мандата из било ког разлога није изабран нови управник у складу са чланом 49. овог закона.

Поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника покреће се подношењем пријаве

надлежног инспектора или власника посебног дела у складу са овим законом.

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

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

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

IV. ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА

Одржавање зграде и унапређење својстава зграде

Члан 58.

Активности на одржавању зграде врше се кроз:

1) хитне интервенције,

2) текуће одржавање и

3) инвестиционо одржавање.

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

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

Хитне интервенције

Члан 59.

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

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

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

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

Обавеза одржавања зграде

Члан 60.

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

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

Одржавање зграде се може уговором поверити правним лицима или предузетницима који се баве пословима одржавања зграде.

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

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

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

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

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

Члан 61.

У случају када лица из члана 15. овог закона не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе.

У циљу спречавања настанка штетних последица из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму лица из члана 15. овог закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.

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

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

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

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

Ради остваривања јавног интереса у складу са чланом 2. овог закона, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

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

Министар надлежан за послове становања прописује критеријуме за утврђивање минималног износа које одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова из става 8. овог члана.

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

Члан 62.

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

Обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова зграде

Члан 63.

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

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

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

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

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

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

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

Висина и начин утврђивања трошкова управљања и одржавања зграде

Члан 64.

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

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

У случају принудно постављеног професионалног управника, висина накнаде коју ће плаћати власници посебних делова одређује се одлуком јединице локалне самоуправе.

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

Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе, и представља резервни фонд зграде.

Начин плаћања трошкова управљања и одржавања зграде

Члан 65.

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

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

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

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

Извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде

Члан 66.

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

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

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

Право регреса стамбене заједнице

Члан 67.

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

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

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

Обавеза управника поводом права на регрес

Члан 68.

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

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

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

Одговорност због неиспуњења обавезе одржавања

Члан 69.

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

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

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

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

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

V. КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА И ИСЕЉЕЊЕ

1. Опште одредбе о основама за коришћење стана

Члан 70.

Стан се користи по основу права својине и права закупа.

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

Уговор о закупу стана нарочито садржи:

1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;

2) податке о стану који је предмет закупа (адреса и број стана, структура и површина стана, уређаји и опрема којима је стан опремљен и друге битне карактеристике стана);

3) време трајања закупа;

4) износ, начин и рокове плаћања закупнине;

5) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању стана и начину плаћања трошкова за управљање и одржавање зграде у којој се стан налази, у складу са овим законом;

6) услове за отказ уговора;

7) одредбе о коришћењу других просторија које се не сматрају станом, а дате су на коришћење заједно са станом (гаража и сл.).

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

Коришћење стана за службене потребе

Члан 71.

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

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

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

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

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

Трошкови коришћења стана за службене потребе

Члан 72.

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

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

Уговор о коришћењу стана за службене потребе

Члан 73.

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

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

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

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

Престанак уговора о коришћењу стана за службене потребе

Члан 74.

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

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

Обавезе корисника стана за службене потребе приликом исељења

Члан 75.

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

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

Кућни ред

Члан 76.

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

Одлуком о општим правилима кућног реда из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе нарочито одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима

станова не би реметио мир у коришћењу станова.

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

Бесправно усељење

Члан 77.

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

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

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

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

2. Исељење и пресељење

Разлози исељења

Члан 78.

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

Исељење се спроводи нарочито у случајевима када се:

1) ради о земљишту које је неповољно за градњу (клизишта, трајно загађена земљишта, мочварно тле и сл.);

2) врши у склопу припрема за спровођење инвестиционог пројекта и уколико је претходно доказано да не постоји алтернатива за пресељење;

3) насеље налази у првом степену заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра;

4) насеље налази у заштитним зонама око војних комплекса и објеката инфраструктуре посебне намене.

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

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

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

Пресељење у одговарајући смештај

Члан 79.

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

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

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

1) одговарајућу локацију, у смислу приступа основној комуналној инфраструктури, незагађености земљишта, могућностима остваривања прихода и доступности јавних услуга, а нарочито у погледу образовања, здравствене

и социјалне заштите;

2) ценовну доступност становања, у смислу смањења учешћа у трошковима становања у зависности од висине примања домаћинства, у складу са одредбама овог закона о стамбеној подршци, лицима која не могу да плаћају трошкове становања;

3) одговарајуће просторне услове стана, у смислу да корисна стамбена површина стана по члану породичног домаћинства не може бити мања од 8 m²;

4) одговарајуће услове опремљености основним електричним, водоводним и санитарним инсталацијама;

5) задовољавајуће услове са становишта сигурности и безбедности, у смислу физичке безбедности, као и заштите од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;

6) физичку приступачност објекта у складу са прописом који уређује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

7) уважавање културне прикладности становања лица које се пресељава.

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

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

1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;

2) број и датум решења о пресељењу;

3) податке о одговарајућем смештају (адреса, структура и површина смештаја, уређаји и опрема којима је смештај опремљен и друге битне карактеристике смештаја);

4) податке о лицима која користе смештај;

5) обавезу плаћања трошкова насталих коришћењем смештаја, односно удео учешћа у плаћању ових трошкова;

6) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању смештаја, у складу са овим законом;

7) одредбе о коришћењу других просторија које су дате на коришћење заједно са смештајем;

8) рок у коме је пресељено лице дужно да се исели и смештај преда даваоцу смештаја у случају наступања услова за раскид, односно престанак уговора.

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

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

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

3. Поступак исељења и пресељења

Обавезе субјеката приликом спровођења поступка исељења и пресељења

Члан 80.

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

1) законитости, што значи да одлучују и поступају на основу закона и других општих аката, као и општеприхваћених правила међународног права и потврђених међународних уговора;

2) сразмерности, која значи коришћење мера које су за лица погођена исељењем и пресељењем најповољнија, ако се њима постижу сврха и циљ закона;

3) заштите достојанства, што значи да поштују и штите достојанство лица која су погођена исељењем и пресељењем;

4) заштите посебно угрожених лица, што значи да приликом спровођења поступака штите права посебно угрожених лица, нарочито жена, деце, самохраних родитеља, породица са троје и више деце, жртве породичног насиља, лица преко 65 година старости и особа са инвалидитетом;

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

Поступак доношења одлуке о неопходности исељења

Члан 81.

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

прописаних у члану 78. ст. 1. и 2. овог закона.

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

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

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

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

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

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

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

Одлука о неопходности исељења и план пресељења

Члан 82.

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

Саставни део одлуке о исељењу је план пресељења.

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

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

Садржина одлуке о неопходности исељења са планом пресељења

Члан 83.

Одлука о неопходности исељења нарочито садржи:

1) назив планског документа у чијем обухвату се налази насеље, односно део насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење;

2) разлоге исељења;

3) графички приказ, који обухвата насеље или део насеља из којег је потребно извршити исељење, са описом граница и пописом парцела;

4) укупан број лица обухваћених планом исељења;

5) укупан број домаћинстава класификован према броју чланова домаћинстава која се исељавају и адресе тих домаћинстава, уколико постоје;

6) динамику и рокове за исељење.

План пресељења нарочито садржи:

1) укупан број лица обухваћених планом пресељења;

2) идентификационе податке лица обухваћених планом пресељења (име и презиме и ЈМБГ);

3) укупан број домаћинстава класификован према броју чланова домаћинстава која се пресељавају;

4) место и начин стамбеног збрињавања у поступку пресељења;

5) динамику и рокове за пресељење.

Решење о исељењу

Члан 84.

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

У поступку доношења решења из става 1. овог члана јединица локалне самоуправе дужна је да лицу које живи у насељу, односно делу насеља из којег је потребно извршити исељење и пресељење по његовом захтеву обезбеди бесплатну правну помоћ.

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

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

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

Начин извршења решења о исељењу

Члан 85.

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

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

Трошкове спровођења извршења сноси јединица локалне самоуправе.

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

Поступање током исељења и пресељења

Члан 86.

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

1) присуство посматрача и представника организација које се баве заштитом људских права;

2) присуство надлежних јавних служби (хитне помоћи, ватрогасне службе, службе социјалне заштите, службе за преношење животиња) и обезбеђивање пијаће воде за лица која се исељавају или пресељавају;

3) одговарајуће идентификовање свих лица која су погођена поступком исељења и пресељења;

4) документовање и доказивање могућих штета и губитака на имовини до којих долази приликом спровођења поступка;

5) преузимање материјала од којег је објекат изграђен од стране лица којима се руши објекат из којег се исељавају.

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

Члан 87.

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

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

1) задовољење основних животних потреба, а најдуже до месец дана по пресељењу (основне животне намирнице и пијаћу воду);

2) адекватан приступ здравственој и социјалној заштити;

3) приступ изворима прихода и потенцијалним местима запослења или радног ангажовања;

4) приступ инклузивном систему образовања и васпитања.

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

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

Права на приступ информацијама од јавног значаја садржаним у Регистру остварују се у складу са законом

којим се уређује приступ информацијама од јавног значаја, док акт из става 4. овог члана не може садржати друге податке о личности осим идентификационих података из става 1. овог члана.

VI. СТАМБЕНА ПОДРШКА

1. Појам стамбене подршке и основни принципи

Члан 88.

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

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

1) рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа од нивоа који може обезбедити сам корисник до нивоа задовољења његове стамбене потребе, односно да се са што мање средстава постигну што бољи ефекти по крајњег корисника;

2) правичности, у смислу доделе помоћи пропорционално социјалној угрожености, односно да обим стамбене подршке буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији, а у случају особа са инвалидитетом пропорционално и степену инвалидитета;

3) финансијске одрживости, у смислу да се кроз програм стамбене подршке уложена средства у највећој могућој мери врате како би се могла користити за будуће програме стамбене подршке;

4) социјалне одрживости, у смислу обезбеђивања одговарајућих мера социјалне заштите тако да плаћање свих трошкова становања не угрози егзистенцију корисника;

5) институционалне одрживости, у смислу да се услед смањења трошкова становања корисника не угрози пословање непрофитне стамбене организације која ту стамбену подршку пружа;

6) транспарентности токова средстава у програму стамбене подршке, у смислу јасно приказаних извора финансирања и услова повраћаја средстава по изворима финансирања, као и приказ свих субвенција и олакшица;

7) просторно-урбанистичке адекватности у смислу близине стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке.

2. Корисници и услови остваривања стамбене подршке

Корисници стамбене подршке

Члан 89.

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

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

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

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

1) бескућник;

2) привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

3) жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;

4) лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;

5) лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;

6) лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом;

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

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

У поступку утврђивања да ли је лице без стана, поред доказних средстава предвиђених законом којим се

уређује општи управни поступак, доставља се и изјава да подносилац захтева за стамбену подршку као и чланови његовог домаћинства немају у својини стан на територији Републике Србије, која се даје под кривичном и материјалном одговорношћу и на којој се потпис подносиоца захтева оверава у складу са законом којим се врши овера потписа.

Одговарајући стан

Члан 90.

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

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

1) за једночлано домаћинство - гарсоњера или једнособан стан, нето корисне стамбене површине од 22 m² до 30 m²;

2) за двочлано домаћинство - једнособан, једноипособан или двособан стан, нето корисне стамбене површине од 30 m² до 48 m²;

3) за трочлано домаћинство - једноипособан, двособан или двоипособан стан, нето корисне стамбене површине од 40 m² до 56 m²;

4) за четворочлано домаћинство - двособан, двоипособан или трособан стан, нето корисне стамбене површине од 50 m² до 64 m²;

5) за петочлано домаћинство - двоипособан, трособан или троипособан стан, нето корисне стамбене површине од 56 m² до 77 m²;

6) за шесточлано и веће домаћинство - трособан, троипособан или четворособан стан, нето корисне стамбене површине од 64 m² до 86 m².

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

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

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

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

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

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

Границе прихода као услов за остваривање права на стамбену подршку

Члан 91.

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

1) 0,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања и помоћ за озакоњење стана или породичне куће;

2) 1,2 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп или доделу стана или породичне куће;

3) 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;

4) 0,7 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе ради унапређења енергетских својстава стана.

Максималан приход за вишечлана домаћинства, као услов за остваривање права из става 1. овог члана, обрачунава се множењем максималног прихода једночланог домаћинство за одговарајућу врсту стамбене подршке из става 1. овог члана са коефицијентом (К) који се израчунава по формули К=1+Ох0,7+Дх0,5, где је 1 - лице које остварује право на стамбену подршку, О - број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д - број деце старости до 14 година (на пример: 1 одрасла особа: К=1,0; 1 одрасла и 1 дете: К=1,5; 2 одрасле особе: К=1,7; 2

одрасле особе и 1 дете: K=2,2).

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

Под приходима из става 1. овог члана сматрају се:

1) примања и приходи који се остварују у месечним износима и то зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, уговора о делу, пензија;

2) приход од регистрованог пољопривредног газдинства;

3) приход по основу обављања регистроване предузетничке делатности;

4) приходи у виду добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;

5) други приходи у складу са законом.

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

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

3. Видови стамбене подршке

Члан 92.

Стамбена подршка се остварује кроз:

1) закуп стана;

2) куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом;

3) унапређење услова становања;

4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће;

5) стамбено збрињавање.

Закуп стана као вид стамбене подршке

Члан 93.

Стамбена подршка кроз закуп стана представља:

1) давање стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа (у даљем тексту: непрофитни закуп);

2) субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине.

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

Закуп стана по условима непрофитног закупа

Члан 94.

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

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

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

1) закупац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин;

2) се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог члана за непрофитни закуп.

У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. овог закона за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу продужити уговор о закупу стана под условом да му закупнину обрачунава множењем коефицијента 0,00242 са утврђеном пореском основицом за плаћање пореза на имовину на стан који је предмет закупа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине

Члан 95.

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

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

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

За одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана (власник стана у приватној својини, односно непрофитна стамбена организација) смањује износ закупнине закупцу, а тај износ се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе.

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

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

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

Члан 96.

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

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

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

Купопродајна цена стана или породичне куће

Члан 97.

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

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

Услови куповине стана или породичне куће

Члан 98.

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

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

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

Додела стана или породичне куће

Члан 99.

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

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

Ограничење права на отуђење стана

Члан 100.

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

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

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

Унапређење услова становања као вид стамбене подршке

Члан 101.

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

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

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

Помоћ за озакоњење стана или породичне куће као вид стамбене подршке

Члан 102.

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

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

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

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

1) је самац и старији је од 60 година;

2) живи у двочланом домаћинству чија оба члана имају преко 60 година;

3) је самохрани родитељ са децом млађом од 18 година;

4) домаћинство има члана који је особа са инвалидитетом, односно члана домаћинства који је трајно радно неспособан;

5) живи у домаћинству чији ниједан члан није запослен.

Стамбено збрињавање као вид стамбене подршке

Члан 103.

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

1) које је бескућник;

2) чији је стан или породична кућа оштећена или уништена услед елементарне и друге непогоде;

3) чијем је стану или породичној кући услед дотрајалости или већег оштећења угрожена стабилност тако да представља непосредну опасност по живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја и које из ових разлога остварује право на нужни смештај у складу са законом којим се уређује изградња објеката;

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

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

4. Поступак доделе стамбене подршке

Члан 104.

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

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

Покретање поступка расподеле стамбене подршке

Члан 105.

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

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

Критеријуми за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке

Члан 106.

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

1) број чланова породичног домаћинства корисника стамбене подршке;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Утврђивање листе реда првенства

Члан 107.

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

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

У случају доделе стамбене подршке лицу из члана 104. став 2. приговор на предлог листе првенства који је утврдила стамбена комисија корисника добара у јавној својини изјављује се комисији Владе задуженој за стамбена питања у року од 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства.

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

Предлог листе реда првенства и листа реда првенства објављују се на исти начин као и јавни позив за доделу стамбене подршке.

Доношење одлуке и закључивање уговора о додели стамбене подршке

Члан 108.

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

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

2) вид стамбене подршке која се додељује;

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

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

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

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

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

1) место и датум закључења уговора и податке о уговорним странама;

2) број и датум одлуке о додели стамбене подршке;

3) податке о виду и ближим условима доделе и коришћења стамбене подршке;

4) одредбе о међусобним обавезама уговорних страна у вези са коришћењем стана у случају стамбене подршке у виду закупа стана, односно међусобне обавезе уговорних страна у односу на конкретан вид стамбене подршке;

5) друге битне карактеристике додељене стамбене подршке (период коришћења стамбене подршке, рокови, раскидни услови и сл.).

5. Непрофитна стамбена организација

Члан 109.

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

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

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

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

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

1) прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената;

2) прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке;

3) врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима;

4) предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство;

5) обавља и друге послове у области стамбене подршке од значаја за јединицу локалне самоуправе.

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

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

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

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

Лиценца за рад непрофитне стамбене организације

Члан 110.

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

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

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

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

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

Уколико у току рада непрофитне стамбене организације заинтересовано лице поднесе пријаву да то правно лице више не испуњава услове за рад непрофитних стамбених организација, односно да постоје други разлози за

одузимање лиценце за рад прописани подзаконским актом из става 2. овог члана, комисија из става 3. овог члана проверава да ли постоје услови за одузимање лиценце тој непрофитној стамбеној организацији.

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

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

Министарство надлежно за послове становања установљава и води Регистар непрофитних стамбених организација и по службеној дужности, на основу решења о издавању, односно одузимању лиценце за рад врши упис, односно брисање непрофитне стамбене организације у Регистру непрофитних стамбених организација.

Подношење годишњег извештаја рада непрофитних стамбених организација

Члан 111.

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

VII. ДОКУМЕНТИ И СРЕДСТВА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ

1. Документи стамбене политике

Национална стамбена стратегија

Члан 112.

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

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

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

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

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

Извештај о спровођењу Стратегије

Члан 113.

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

Програм стамбене подршке

Члан 114.

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

Програмом из става 1. овог члана нарочито се утврђују:

1) приоритети у погледу врсте стамбене подршке, одговарајућих стамбених пројеката и циљних група корисника;

2) планирани број корисника стамбене подршке, као и број корисника по различитим циљним групама;

3) врста и износ средстава за реализацију појединачних програма и одговарајућих стамбених пројеката;

4) план активности које је могуће спровести у оквиру буџетске године;

5) услови и критеријуми за коришћење средстава;

6) услови враћања средстава;

7) други аспекти од значаја за планирање и реализацију програма.

Министар надлежан за послове становања ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање

стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.

Локална стамбена стратегија

Члан 115.

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

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

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

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

2. Финансирање стамбене подршке

Средства за финансирање програма стамбене подршке

Члан 116.

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

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

1) кредити међународних финансијских институција;

2) донације;

3) фондови Европске уније и други међународни фондови;

4) други извори у складу са законом.

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

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

1) трансфери од других нивоа власти;

2) донације;

3) фондови Европске уније и други међународни фондови;

4) комерцијални кредити;

5) добровољни трансфери од физичких и правних лица;

6) по основу уговарања енергетских услуга;

7) друга средства у складу са законом.

Коришћење средстава за финансирање стамбене подршке

Члан 117.

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

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

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

Додела средстава за финансирање стамбене подршке

Члан 118.

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

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

коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке.

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

3. Институционални оквир за спровођење стамбене политике

Стамбени савет

Члан 119.

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

1) предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Стратегије и Акционог плана;

2) предлаже приоритетне мере, програме и пројекте за реализацију Стратегије;

3) обезбеђује учешће релевантних актера и омогућава међусекторску сарадњу у припреми и спровођењу Стратегије.

Чланове Стамбеног савета чине:

1) представници министарства надлежног за послове становања и других надлежних министарстава за питања стамбене политике;

2) представници јединица локалних самоуправа и непрофитних стамбених организација;

3) представници цивилног друштва, на предлог министарства надлежног за послове становања;

4) стручњаци из области становања, на предлог министарства надлежног за послове становања.

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

Надлежности министарства за послове становања

Члан 120.

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

1) припрему Стратегије и Акционог плана за њено спровођење на основу смерница Стамбеног савета;

2) припрему и праћење реализације Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона;

3) обезбеђивање средства за реализацију Програма стамбене подршке из члана 114. овог закона и других програма којима се остварују циљеви и мере стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;

4) оцену испуњености услова из објављеног јавног позива за учешће у Програму стамбене подршке из члана 114. овог закона;

5) припрему извештаја о спровођењу Стратегије и Акционог плана из члана 113. овог закона;

6) праћење, анализирање и вршење надзора над реализацијом програма и пројеката и коришћењем средстава за финансирање стамбене подршке;

7) друге активности на утврђивању циљева и мера за остваривање стамбене политике.

Надлежности јединице локалне самоуправе

Члан 121.

Јединица локалне самоуправе:

1) доноси локалну стамбену стратегију у складу са Стратегијом, акциони план и програм стамбене подршке;

2) реализује стамбене пројекте у складу са Програмом стамбене подршке из члана 114. овог закона, као и другим програмима које доноси Влада у циљу остваривања стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;

3) реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом;

4) планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката;

5) обезбеђује средства за субвенционисање закупнине из члана 95. овог закона и друге облике субвенционисања;

6) планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката из тач. 2) и 3) овог члана;

7) оснива непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије;

8) доноси акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке у складу са овим законом;

9) помаже реализацију енергетских услуга у стамбеном сектору.

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

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

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

VIII. НАДЗОР

Инспекцијски надзор

Члан 122.

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

Инспекцијски надзор врши надлежно министарство преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом, аутономна покрајина преко грађевинске инспекције, односно јединица локалне самоуправе преко комуналне и грађевинске инспекције.

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

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

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

Овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности

Члан 123.

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

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

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

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

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

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

Права и обавезе комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 124.

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

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

2) проверава да ли се власници посебних делова и власници самосталних делова придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;

3) проверава да ли управник, односно друго одговорно лице одређено правилима власника из члана 17. овог закона испуњава обавезе прописане чланом 50. овог закона;

4) проверава да ли скупштина стамбене заједнице спроводи своју надлежност у складу са чланом 42. овог

закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

5) проверава да ли организатор професионалног управљања испуњава услове из члана 51. овог закона;

6) проверава да ли професионални управник испуњава услове из члана 52. овог закона;

7) проверава да ли професионални управник испуњава обавезе прописане чланом 53. овог закона, односно у складу са донетим правилима власника из члана 17. овог закона;

8) проверава да ли је закључен уговор о поверавању послова професионалног управљања између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања у складу са чланом 56. овог закона;

9) проверава да ли се власници посебних делова придржавају општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона.

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

Дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе

Члан 125.

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

1) наложи решењем власницима посебних и самосталних делова да се придржавају обавеза прописаних чланом 14. овог закона;

2) наложи решењем управнику, односно другом одговорном лицу одређеном правилима власника из члана 17. овог закона, да испуњава права и обавезе прописане чланом 50. овог закона;

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

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

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

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

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

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

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

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

Права и обавезе грађевинског инспектора

Члан 126.

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

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

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

3) проверава да ли се зграда одржава у складу са програмом одржавања из члана 60. став 6. овог закона;

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

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

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

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

самосталне делове зграде, уколико они представљају заједничку имовину, и вршење увиђаја у њима.

Дужности грађевинског инспектора

Члан 127.

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

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

2) наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, доношење односно спровођење програма одржавања зграде у складу са чланом 42. став 1. тачка 6) овог закона;

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

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

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

Члан 128.

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

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

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

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

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

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

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

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

Достава решења инспектора Привредној комори Србије

Члан 129.

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

Поступање инспектора у случају да је одговорно лице непознато

Члан 130.

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

Одлучивање по жалби

Члан 131.

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

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

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

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

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

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

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

IX. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Прекршај физичког лица као власника посебног дела

Члан 132.

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

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

2) не поступи у складу са одредбама члана 41. став 4. овог закона;

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

4) као изабрани управник не предузме потребне радње, укључујући и подношење тужбе, у циљу регреса за трошкове одржавања, односно поправке, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице у складу са чланом 68. став 1. овог закона;

5) се и поред решења инспектора из члана 125. став 1. тачка 7) овог закона не придржава општих правила кућног реда из члана 76. став 1. овог закона;

6) и поред решења инспектора не омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 127. став 1. тачка 3) овог закона;

7) и поред решења инспектора не дозволи пролаз кроз свој посебан део зграде или његову употребу на други примерен начин ако је то неопходно за поправку, односно одржавање другог дела зграде или испуњење друге законске обавезе у складу са чланом 128. став 2. овог закона;

8) настави са коришћењем зграде, односно дела зграде након донетог решења из члана 127. став 1. тачка 1. овог закона.

9) у наложеном року не врати део зграде у претходно стање у складу са чланом 128. ст. 1. и 2. овог закона.

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

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

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

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

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

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

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

Прекршај стамбене заједнице

Члан 133.

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

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

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

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

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

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

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

Прекршај привредног друштва које се бави организовањем професионалног управљања

Члан 134.

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

1) се бави организовањем професионалног управљања супротно члану 51. овог закона;

2) ангажује као професионалног управника лице које не испуњава услове из члана 52. овог закона;

3) обавља послове организатора професионалног управљања без закљученог уговора из члана 56. став 4. овог закона;

4) не поступи по захтеву стамбене заједнице у складу са чланом 56. став 8. овог члана.

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

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

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

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

Прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе

Члан 135.

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

X. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Рок за доношење подзаконских аката

Члан 136.

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

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

Прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу

Члан 137.

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

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

Регистри и евиденције

Члан 138.

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

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

Закуп стана у јавној својини на неодређено време

Члан 139.

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

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

Лица из става 1. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања текућег и инвестиционог одржавања и хитних интервенција зграде у којој се налази стан, у складу са овим законом, и за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

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

Закуп на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација

Члан 140.

- престао да важи -

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

Члан 141.

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

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

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се:

1) доказ о власништву стана и уговор о закупу стана уколико је такав уговор закључен или

2) доказ о покренутом или правоснажно окончаном поступку реституције уколико је стан у поступку реституције.

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

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

Лице из става 4. овог члана не може остварити право на пресељење уколико он или члан његовог породичног домаћинства са којим станује у стану у својини грађана, задужбина и фондација има у својини стан или породичну кућу на територији Републике Србије.

Право на пресељење у случају смрти лица из члана 140. став 1. овог закона имају чланови породичног домаћинства тог лица.

Поступање по захтеву за исељење

Члан 142.

По пријему захтева за исељење, надлежни орган јединице локалне самоуправе проверава уредност документације и по утврђивању да су испуњени услови прописани овим законом доноси решење о исељењу лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације, са роком исељења у трајању од 90 дана.

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

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

Уколико лице из члана 140. став 1. овог закона не изјави жалбу на решење о исељењу, има право да у року од 30 дана од дана пријема тог решења поднесе захтев за пресељење у стан у јавној својини из члана 145. овог закона.

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

Уз захтев за пресељење подноси се:

1) оверена копија уговора о закупу стана и/или акта о додели стана у закуп на неодређено време или правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана;

2) копија идентификационог документа закупца и чланова његовог породичног домаћинства (копија личне карте или пасоша);

3) доказ о пребивалишту закупца и чланова његовог породичног домаћинства (уверење о пребивалишту);

4) изјава лица из члана 140. став 1. овог закона и чланова његовог породичног домаћинства да немају у својини стан, дата под кривичном и материјалном одговорношћу, која се оверава у складу са законом којим се уређује овера потписа.

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

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

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

Члан 143.

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

Надлежни орган јединице локалне самоуправе који води поступак из члана 141. овог закона, по обезбеђивању стана у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона, а најкасније у року одређеном у члану 146. овог закона, доноси решење о пресељењу које нарочито садржи све битне податке о стану и згради у којој се стан налази (адреса и кућни број, спрат и број стана, структура и површина стана и сл.), као и акт којим се дозвољава извршење решења о исељењу у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Решење о исељењу спровешће се:

1) по истеку 30 дана од дана доношења, у случају да није поднета жалба нити захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона;

2) по правоснажности решења о исељењу, у случају да је поднета жалба али да није поднет захтев за пресељење из члана 142. став 4. овог закона;

3) по правоснажности решења о пресељењу из става 2. овог члана;

4) уколико се од дана доношења решења о утврђивању права на пресељење до доношења решења о пресељењу раскине уговор о закупу у складу са чланом 140. ст. 4. и 5. овог закона;

5) уколико је уговор о закупу раскинут пре подношења захтева за исељење.

Сходна примена закона

Члан 144.

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

Стан за пресељење

Члан 145.

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

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

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

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

Рокови и првенство приликом пресељења

Члан 146.

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

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

План и програм обезбеђења станова у јавној својини за пресељење

Члан 147.

Јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе станови које користе лица из члана 140. став 1. овог закона дужна је да пре усвајања буџета за наредну календарску годину достави министарству надлежном за послове становања предлог плана и програма којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење лица из члана 140. став 1. овог закона која су остварила то право донетим решењима о утврђивању права на пресељење.

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

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

1) укупан број станова којима јединица локалне самоуправе у посматраном периоду располаже у ове сврхе (адреса, структура, површина, посебне напомене о квалитету стана, положају у згради и сл.);

2) укупан број лица којима је у посматраном периоду утврђено право на пресељење;

3) укупан број лица из тачке 2) овог става за које је, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, могуће донети решење о пресељењу;

4) листа реда првенства при решавању питања пресељења;

5) укупан број лица из тачке 2) овог става за које, у складу са расположивим капацитетима и критеријумима стана за пресељење из члана 145. овог закона, није било могуће донети решење о пресељењу;

6) план за обезбеђење станова за пресељење лица из тачке 5) овог става којима није било могуће обезбедити стан за пресељење у оквиру расположивих капацитета и процена укупних средстава потребних за прибављање или изградњу станова за пресељење тих лица.

Средства за прибављање стана за пресељење

Члан 148.

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

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

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

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

Права и обавезе при коришћењу стана у јавној својини

Члан 149.

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

Лица из става 1. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Право на стану задужбине који је у поступку враћања одузете имовине пред Агенцијом за реституцију

Члан 150.

Закупац стана на неодређено време који је припадао задужбини којој је у поступку пред Агенцијом за реституцију правоснажно одбијен захтев за враћање имовине тј. власништва над тим станом има право да куповином стекне право својине над тим станом у складу са чланом 149. став 1. овог закона.

Новчана накнада за одговарајући стан

Члан 151.

Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење лицу из члана 140. став 1. овог закона у року одређеном чланом 146. овог закона, у обавези је да закупцу на неодређено време исплати новчану накнаду у вредности одговарајућег стана из члана 145. овог закона.

Износ новчане накнаде која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана утврђује Пореска управа на начин на који се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у еврима према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања износа новчане накнаде. Износ новчане накнаде исплаћује се у динарској противвредности према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Јединица локалне самоуправе је обавезна да накнаду из става 2. овог члана исплати у року од 30 дана од дана подношења захтева од стране овлашћеног лица.

Новчаном исплатом из става 1. овог члана престаје право закупа стана у својини грађана или задужбине у складу са одредбама овог закона, као и права на обезбеђење стана за пресељење.

Влада прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану накнаду из става 1. овог члана.

Коришћење стана у јавној својини у закуп на основу права стеченог по претходним прописима

Члан 152.

Лице које користи стан у јавној својини на основу правоснажне одлуке о давању стана у закуп на одређено време, донете у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника државне својине ("Службени гласник РС", бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06 - УС, 10/07, 107/07 и 68/09) и Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", бр. 102/10 и 117/12 - УС), наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу, под условима и на начин утврђен овим законом.

Поступак за решавање стамбене потребе лица из става 1. овог члана започет по општем акту, односно пропису

по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета правоснажна одлука, наставиће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Лице које по основу уговора о закупу привремено користи стан у јавној својини наставља са коришћењем тог стана до коначног решења његове стамбене потребе у складу са овим законом.

Лице, као и чланови његовог породичног домаћинства у случају да је то лице преминуло, који користе стан у јавној својини по основу потврде о додели стана издатој до 20. јула 2002. године, под условом да нису у међувремену решили своју стамбену потребу на други начин, закључују уговор о закупу тог стана на одређено време са корисником ствари у јавној својини (или даваоцем стана).

Лица из ст. 1, 2. и 3. овог члана имају обавезу да учествују у трошковима управљања и редовног одржавања и хитних интервенција у згради у којој се налази стан, у складу са овим законом, а за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунава множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Поступци за закључење уговора о купопродаји стана који су започети у складу са одредбама члана 53. став 2. Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", бр. 102/10 и 117/12 - УС), а који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се у складу са прописима који су били на снази у време отпочињања поступка.

Уколико је лице из става 1. овог члана остварило право на решавање стамбене потребе доделом стана у закуп на начин да неодговарајући стан или породичну стамбену зграду (у даљем тексту: неодговарајући стан) коју има или је стекао у својину он или члан његовог породичног домаћинства пренесе у јавну својину, наставља са коришћењем тог стана у складу са уговором о закупу дела стана на коме је стекао право сувласништва, под условима и на начин утврђен овим законом.

Пренос неодговарајућег стана у јавну својину се уређује уговором о сусвојини који у име Републике Србије закључује директор Републичке дирекције за имовину Републике Србије или друго лице у Дирекцији које он за то овласти.

Изузетно од ст. 1, 2. и 3. овог члана, ван поступка и начина прописаног овим законом може се решити стамбена потреба члана, односно чланова породичног домаћинства запосленог лица које је изгубило живот за време вршења службеног задатка док је било у радном односу код корисника ствари у јавној својини, под условом да исто нема стан, односно одговарајући стан у складу са овим законом, лица са инвалидитетом преко 80%, ако је инвалидитет настао као последица вршења службених задатака или ратних дејстава, као и лица за које је безбедносним проверама извршеним на основу члана 16. став 3. Закона о организацији и надлежности државних органа у сузбијању организованог криминала, корупције и других посебно тешких кривичних дела ("Службени гласник РС", бр. 42/02, 27/03, 39/03, 67/03, 29/04, 58/04 - др. закон, 45/05, 61/05, 72/09, 72/11 - др. закон, 101/11 - др. закон и 32/13), утврђена угроженост његове личне безбедности по месту становања.

Одлуку о решавању стамбене потребе лица из става 7. овог члана доноси стамбена комисија корисника ствари у јавној својини на предлог руководиоца надлежног органа код кога је то лице било запослено, односно код кога је у радном односу.

Ако је више лица заинтересовано за решавање стамбених потреба по основу наведеном у ставу 7. овог члана извршиће се рангирање у складу са критеријумима за утврђивање реда првенства из члана 106. овог закона.

Закључивање и продужење уговора о закупу на одређено време

Члан 153.

Уговор о закупу из члана 152. став 1. закључује се на период од пет година и може се обнављати на писмени захтев закупца стана са истим роком и под истим условима, осим у случајевима ако пре истека периода назначеног у уговору о закупу:

1) закупцу стана престане радни однос код закуподавца;

2) закупац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин.

Захтев из става 1. овог члана подноси се стамбеној комисији најкасније 30 дана пре истека уговореног рока. Закупац је обавезан да уз захтев поднесе доказе којима се утврђује да се нису стекли услови из става 1. овог члана за немогућност обнављања закупа.

Сагласност за обнављање трајања закупа у смислу става 1. овог члана, даје стамбена комисија по претходној провери навода у захтеву закупца и поднетих доказа, што се регулише анексом уговора.

Поступци за решавање стамбених потреба по одлукама донетим на основу претходних прописа

Члан 154.

Поступак за решавање стамбене потребе, по коме до дана ступања на снагу овог закона није донета првостепена одлука или је одлука поништена од стране суда, наставиће се по одредбама овог закона.

Ако је поступак за решавање стамбене потребе окончан првостепеном одлуком о додели стана донетој до дана ступања на снагу Уредбе о изменама Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", број 68/09), уговор о закупу и уговор о куповини стана, по правоснажности те одлуке, закључиће се по одредбама чл. 41. до 43. Уредбе о

решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", бр. 102/10 и 117/12 - УС).

Непрофитне стамбене организације

Члан 155.

Непрофитне стамбене организације основане у складу са Законом о социјалном становању ("Службени гласник РС", број 72/09) дужне су да ускладе свој рад са одредбама овог закона у року од девет месеци од ступања на снагу овог закона.

Престанак рада Републичке агенције за становање

Члан 156.

Даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о социјалном становању ("Службени гласник РС", број 72/09).

Даном престанка рада Републичке агенције за становање послове из оквира надлежности Републичке агенције за становање преузима министарство надлежно за послове становања.

Министарство из става 2. овог члана даном престанка рада Републичке агенције за становање преузима запослене, средства, имовину, документацију и архиву агенције.

Права и обавезе Републичке агенције за становање преузима Република Србија.

Права и обавезе из става 4. овог члана у име Републике Србије врши Влада.

О извршавању обавеза Републичке агенције за становање преузетих у складу са законом стараће се министарство надлежно за послове становања у оквиру надлежности утврђених законом.

Престанак важења прописа

Члан 157.

Ступањем на снагу овог закона престају да важе:

1) Закон о становању ("Службени гласник РС", бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94, 44/95 - др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - др. закон и 99/11), осим одредаба чл. 16. до 28, чл. 34. до 38, чл. 45а и 45б, као и одредбе члана 32. која престаје да важи по истеку две године од дана ступања на снагу овог закона;

2) Закон о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/01 - УС, 101/05 - др. закон, 27/11 - УС и 88/11);

3) Закон о социјалном становању ("Службени гласник РС", број 72/09);

4) члан 54. ст. 2, 3. и 6. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13 и 105/14);

5) Уредба о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Службени гласник РС", бр. 102/10 и 117/12 - УС), осим одредаба чл. 41. до 43.

Ступање на снагу

Члан 158.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".