

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА

Посланичка група Зелено-леви фронт - Не давимо Београд
27. октобар 2025. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
БЕОГРАД

ПРИМЉЕНО: 27.10.2025

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
01	011-2100/25		

ПРЕДСЕДНИЦИ НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

На основу члана 99. ст 1. т. 7. и члана 107. ст. 1. Устава Републике Србије, члана 40. ст. 1. т. 1. Закона о Народној скупштини и члана 150. ст. 1. Пословника Народне скупштине подносимо **Предлог закона о закупу станова и кућа за становање и контролисаној закупини.**

За представника предлагача одређујемо народну посланици Наталију Стојменовић.

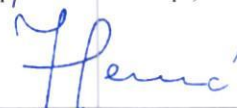
НАРОДНИ/А ПОСЛАНИК/ЦА



Радомир Лазовић



доц. др/Биљана Ђорђевић



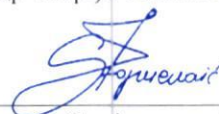
проф. др Јелена Јеринић



Роберт Козма



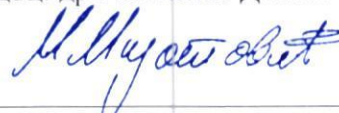
проф. др Ђорђе Павићевић



Наталија Стојменовић



доц. др Растислав Динић



Марина Мијатовић



Добрица Веселиновић



Богдан Радовановић

ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ЗАКУПУ СТАНОВА И КУЋА ЗА СТАНОВАЊЕ И КОНТРОЛИСАНОЈ ЗАКУПНИНИ

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет закона

Члан 1.

Овим законом уређује се закуп станова и кућа за становање у Републици Србији и одређује се највиши износ закупнине који се уговором о закупу стана или објекта за становање у Републици Србији може уговорити (у даљем тексту: контролисана закупнина).

Значење израза

Члан 2.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1) „стан” је посебни део објекта који чини функционалну целину која се састоји од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз, осим када је цео или у претежном делу категорисан за обављање делатности или се у њему у целини или претежном делу обавља регистрована делатност;

2) „кућа за становање” је објекат намењен за становање или за повремени боравак (породична кућа, вила, викендица, планинска колиба, ловачка кућа и сл), осим када је у целини или у претежном делу категорисана за обављање делатности или се у њој у целини или претежном делу обавља регистрована делатност.

3) „контролисана закупнина” представља максималну висину закупнине коју је могуће уговорити за закуп стана или куће за становање из члана 4. овог закона.

Термини који се користе у овом закону и прописима који се доносе на основу њега, а који имају родно значење, изражени у граматичком мушком роду, подразумевају природни женски и мушки пол лица на које се односе.

II. УГОВОР О ЗАКУПУ

Форма и садржина уговора

Члан 3.

Уговор о закупу стана или куће за становање је пуноважан ако је закључен у писаној форми и солемнизован од стране јавног бележника.

Уговором о закупу стана или куће за становање мора бити одређена висина закупнине стана или кућа за становање, као и рокови плаћања те закупнине.

Износ накнаде за солемнизацију из става 1. овог члана не може бити већи од 3000 динара.

Трошкове солемнизације од стране јавног бележника сnose обе уговорне стране равноправно.

Објекти на које се односи контролисана закупнина

Члан 4.

Уговором о закупу стана или куће за становање који су старији од седам година не може се уговорити закупнина која је виша од контролисане закупнине.

Стан или кућа за становање сматра се старијим од седам година ако је прошло више од седам година од било ког од наведених догађаја: дан када се отпочело са њиховим коришћењем, дан када су оспособљени за становање, односно дан када је издата употребна дозвола зграде у којој се стан налази, односно куће за становање.

Последице незакључења уговора о закупу

Члан 5.

Ако закуподавац и купац не закључе уговор из члана 3. овог закона, а купац шест месеци непрекидно станује у стану или кући за становање закуподавца, купац стиче право да станује у стану или кући за становање закуподавца у коме је претходно становао и у наредних 12 месеци, при чему за тај период купцу дугује закупнину која је једнака половини претходно уговорене закупнине, односно у случају станова и кућа за становање из члана 4. овог закона, половину контролисане закупнине.

Ако закуподавац и купац не закључе уговор из члана 3. овог закона, а купац користи закуподавчев стан или кућу за становање који су старији од седам година у смислу одредбе члана 4. став 2. овог закона и за то плаћа накнаду која је већа од контролисане закупнине, као станарина коју купац дугује закуподавцу сматраће се контролисана закупнина.

Терет доказивања

Члан 6.

У случају спора између закуподавца и купца који нису закључили уговор из члана 3. овог закона терет доказивања је на закуподавцу.

III. КОНТРОЛИСАНА ЗАКУПНИНА

Највиши износ контролисане закупнине

Члан 7.

Контролисана закупнина у Републици Србији током једне календарске године може износити највише 1% просечне нето зараде исплаћене у Републици Србији према последњем расположивом податку републичког органа надлежног за послове статистике првог дана те календарске године по квадратном метру корисне површине

стана или куће за становање месечно (у даљем тексту: највиши износ контролисане закупнине).

Износ из става 1. овог члана укључује порез на приходе од непокретности.

За сваки појединачни стан или кућу за становање контролисана закупнина месечно се израчунава на основу следеће формуле: $K_z = N_{kz} \times L_k \times K_{ss} \times K_{eo}$, при чему је (N_{kz} - највиши износ контролисане закупнине, L_k - локацијски коефицијент, K_{ss} - коефицијент стања стана или објекта за становање, K_{eo} - коефицијент енергетске одрживости стана или објекта за становање).

Највиша вредност локацијског коефицијента, коефицијента стања стана или куће за становање и коефицијента енергетске одрживости стана или куће за становање је 1.

Локацијски коефицијент у висини 1 се може доделити становима или кућама за становање који се налазе на подручју које не обухвата више од 15% укупне територије одређене јединице локалне самоуправе.

Следећи локацијски коефицијент у висини од 0.85 се може доделити становима или кућама за становање који се налазе на подручју које не обухвата више од 15% укупне територије одређене јединице локалне самоуправе.

Становима или кућама за становање који се налазе на преосталом делу територије одређене јединице локалне самоуправе се не може доделити већи локацијски коефицијент од 0.7.

Коефицијент стања стана или куће за становање може износити 1, 0.8, 0.7, 0.6 и 0.5. Коефицијент стања стана или куће за становање 1 се не може доделити за више од 10% од укупног броја станова или кућа за становање на подручју одређене јединице локалне самоуправе.

Коефицијент стања стана или куће за становање 0.8 се не може доделити за више од 20% од укупног броја станова или кућа за становање на подручју одређене јединице локалне самоуправе.

Коефицијент енергетске ефикасности може износити 1, 0.8, 0.7, 0.6 и 0.5.

Министар надлежан за послове становања ближе уређује услове за доделу и поступак доделе коефицијената из овог члана.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси општи акт којим додељује коефицијенте из става 3. овог члана, на основу закона и прописа из става 11. овог члана.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Надзор

Члан 8.

Надзор над спровођењем овог закона врши министарство надлежно за послове становања.

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

Усклађивање постојећих уговора

Члан 9.

Сви закупадавци којима су на дан ступања на снагу овог закона издавали стан или кућу за становање у закупу, односно у чијим се становима или кућама за становање налазе закупци, дужни су да у року од три месеца од дана ступања на снагу овог закона закључе са својим закупцима уговоре о закупу у складу са одредбом члана 3. овог закона.

Прелазни режим

Члан 10.

У периоду од дана ступања на снагу овог закона до дана почетка примене подзаконских аката предвиђених овим законом закупнина станова или кућа за становање из члана 4. овог закона не може бити већа од 80% највишег износа контролисане закупнине из члана 7. став 1. овог закона.

Доношење подзаконских аката

Члан 11.

Пропис из члана 7. ст. 11. овог закона биће донет у року од 60 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси акт из члана 7. ст. 12. овог закона у року од 120 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Прекршајна одговорност

Члан 12.

Новчаном казном од 50.000 до 150.000 динара казниће се закупадавац који уговор о закупу не закључи у складу са чланом 3. овог закона.

Ступање на снагу и почетак примене

Члан 13.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а почиње да се примењује 13. априла 2026. године.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење овог закона налази се у члану 99 ст. 1. т. 7. Устава Републике Србије који предвиђа да Народна скупштина доноси законе и друге опште акте из надлежности Републике Србије и у члану 107. ст. 1. који предвиђа да право предлагања закона, других прописа и општих аката имају сваки народни посланик, Влада, скупштина аутономне покрајине или најмање 30.000 бирача. Устав Републике Србије у члану 58. ст. 3. прописује да се законом може начин коришћења имовине.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Наше друштво се суочава са огромним проблемима енормног раста цена куповине и закупа станова и стамбеног простора за потребе становања, а посебно у градовима у којима живи више од 150 хиљада становника и који представљају регионалне привредне и универзитетске центре, као што су Београд, Нови Сад, Ниш и Крагујевац. Цене стана по квадратном метру при куповини на тржишту некретнина у овим градовима износе у просеку 2.500 евра. При оваквим ценама један брачни пар чији месечни буџет се састоји од две просечне плате не може да приушти себи куповину стана путем узимања кредита за куповину стана. Додатно, када се ради о обезбеђивању приуштивог становања путем закупнина стамбеног простора, грађани Србије се суочавају са ситуацијом да је просечна плата све чешће недовољна да би се платила закупнина просечног двособног стана у Београду, Новом Саду или другом граду који је регионални привредни и универзитетски центар.

Оријентација државе на изградњу тржишта као доминантног посредника односа у стамбеном сектору, више од две деценије, произвела је бројне негативне ефекте, међу којима је највећи и најважнији за већину грађана Републике Србије растућа ценовна недоступност станова и стамбених услуга. С обзиром на то да је тржиште станова истовремено и тржиште инвестиција (услед непостојања алтернативних тржишта или берзе за инвестирање вишка новца), грађани који на тржишту желе да себи прибаве дом имају „нелојалну конкуренцију” у инвеститорима који стамбени простор купују ради акумулације и репродукције свог капитала. Као резултат овог процеса, скоро 90% грађана Републике Србије не може да приушти куповину или закуп стана на тржишту (*Анализа услова за одрживи развој становања у Републици Србији. Полазиште за Националну стамбену стратегију*, септембар 2019. године).

Индикатор који се најчешће користи како би се указало на проблем домаћинстава да самостално реше своје стамбене потребе на тржишту јесте и однос висине просечних годишњих примања у односу на цену просечног стана на тржишту, који је у случају Србије константно неповољан - 2013. године износио је 1:19, а 2017. 1:20 (за куповину

кредитом). Праг вредности овог индикатора који указује на неопходност предузимања мера јавне интервенције у област становања је 1:4 до 1:5.

Имајући то у виду, међутим, Република Србија није у адекватној мери улагала у јавно финансирану изградњу стамбеног простора који би био доступан испод тржишне цене, нити у друге облике приуштивог становања, тако да постоји изузетно велика несразмера између броја домаћинстава којима је потребна подршка у остваривању права на адекватан и сигурни стамбени простор и постојећих стамбених јединица које се могу дати у закуп ван тржишта (према попису из 2011. године, у Србији постоји свега 0.87% станова у јавној својини).

Примена тренутно важећег правног оквира у области становања није успела да предвиђеним мерама стамбене подршке коригује овакве ефекте тржишта. У 2020. години је у Републици Србији, према ЕУРОСТАТ подацима, преоптерећеност стамбеним трошковима међу подстанарима 62.3%. У условима немогућности приступа тржишту станова бројна домаћинства живе у неадекватним просторима, па је у 2020. години чак 52.5% домаћинстава у Србији живело у пренасељеним стамбеним просторима.

Оваква ситуација неповољно утиче и на укупни квалитет живота, а посебно погађа и отежава живот младим брачним паровима са или без деце, родитељима који издржавају ђаке и студенте на студирању у градовима и општинама ван њиховог места пребивалишта, младим особама које студирају или покушавају да започну сопствени професионални живот. Према извештају Кровне организације младих Србије из 2022. године, 64.9% младих живи у породичном стану заједно са породицом, а само 15% младих станује у изнајмљеном стану, а 12% младих станује у свом стану. Отежана могућност осамостаљивања за младу популацију подразумева, са једне стране, снажнију мотивацију да одлазе из земље за повољнијим животним стандардом, а са друге, да дуже остају у својим примарним породицама и касније или теже се одлучују за осамостаљење и оснивање сопствене породице. На тај начин се додатно погоршава неповољна социо-демографска ситуација у Србији.

Стратешки документи у области становања препознају хроничан проблем мале покривености уговором односа између закуподавца и закупца, а онда и непоузданих података који говоре о заступљености закупа као основа коришћења стамбеног простора.

Док не постоји строжа контрола над тим да ли закуподавац и купац склапају уговор, истовремено постоји низак ниво мотивације да се то промени - са једне стране закуподавци желе да избегну плаћање пореза на доходак од издавања, док са друге стране закупци не желе да им се, у случају формализације односа, износ закупа повећа за износ пореза.

Ово међутим има за резултат бројне проблеме и на једној и на другој страни. Уговорни однос би обавезивао и штитио и закуподавца и закупца. Без уговора, све зависи од

усног договора и индивидуалних вредности. Због неједнаког односа моћи у овом односу, у већој мери су угрожени закупци: од произвољног одређивања висине месечне закупнине сасвим независно од квалитета и величине стамбеног простора, константног подизања висине закупнине, до неизвесног трајања закупа и отказног рока. Са друге стране, и закупадавци могу имати проблема са закупцима који напусте стан без правовременог намиривања дуговања или штете коју су направили, да стан користе за илегалне активности, док последице сноси власник, и тако даље. Због свега овога и држава је на губитку јер не наплаћује порез на издавање некретнина нити има стварни увид у размере подстанарства на својој територији.

Овим законом би се на системски начин регулисало тржиште некретнина за закуп станова и стамбеног простора, омогућило приуштиво и квалитетно становање за грађане Србије који узимају у закуп станове, јер би трошкови становања били усклађени, између осталог, са економском ситуацијом у земљи, показатељима економске ситуације у земљи и просечним примањима у Србији. Подстакли би се власници стамбених јединица да инвестирају у сопствене некретнине пре и током давања стамбене јединице у закуп, јер би цена закупа станова била условљена и степеном очуваности и енергетске ефикасности стамбеног простора. Додатно, увела би се правна сигурност за закупадавце и закупце јер би се увела обавезност уговорног односа приликом закупа стамбених јединица.

Из ових разлога је предлагач предвидео да се законом уведе мера контроле висине цене закупа станова и објеката за становање, тако да се усклади са просечним примањима у Републици Србији. На тај начин, на пример, закуп стана који је одговарајући за четворочлану породицу, а то је стан од 80 квадратних метара површине (уколико се узима да је минимум 20 квадратних метара по 1 особи домаћинства), увећано за комуналне трошкове, трошкове режије, струје и воде, не сме да пређе вредност једне просечне плате у Србији. Тако долазимо до ограничења да цена закупа стамбеног простора у Србији у овом тренутку не сме да буде већа од 753 динара по метру квадратном бруто, дакле пре плаћања пореза на приходе од непокретности.

Предлагач је предвидео да је ово мера за максимални износ ограничења. Законом би се предвидело да овај максимални износ ограничења закупнина може да се примењује само на простору одређеног града или општине на коме живи до 15% његовог становништва. За остатак свог подручја јединице локалне самоуправе би имале обавезу да предвиде ограничења на ниже износе закупнине, при чему би ти нижи износи морали да буду најмање 20% испод максималног износа ограничења. На овај начин би држава поставила опште ограничење, док би препустила јединицама локалне самоуправе да саме уреде своје средине на најбољи могући начин уз непосредну одговорност према грађанима.

Додатно, предлагач је предвидео меру изузетка од правила, а то су новоизграђене непокретности, односно непокретности изграђене после 2015. године, код којих су и услови банкарског финансирања и трошкови изградње били одређивани према постојећим ценама стамбеног простора.

Предлагач је предвидео да се једном годишње врши ревизија закупнине и усклађује са стопом инфлације и висином просечне плате у Србији. Законом би се захтевало уз предвиђену прекршајну одговорност да се уговори о закупу закључују у писаној форми уз обавезну солемнизацију нотара. На овај начин би се пружила заштита закупцима да ће њихова права имати ефикаснију заштиту, али и правну сигурност закупадавцима. Поред наведеног, обавезна евиденција оваквих уговора би у многоме олакшала завођење веће пореске дисциплине у области давања станова у закуп.

Закупац који би уговорио већу закупнину не би имао обавезу да плаћа више од онога што је ограничење, а закупадавац не би могао да се позива на кршење уговора, јер му је уговор противан закону. Он не би могао у овом случају ни да раскине уговор о закупу због повећања закупнине. Такође, закупца који би после доношења ограничења наставио да плаћа виши износ закупнине би могао основано да тужи закупадавца за преплаћени износ. Уз наведене могућности, законом би биле предвиђене прекршајне казне за кршење његових одредби.

Слична ограничења права својине присутна су у законодавствима бројних држава: Сједињених Америчких Држава, Велике Британије, Француске, Холандије, Немачке, Шпаније, Аустрије, при чему је у њима проблем доступног становања далеко мањи него онај који постоји у Србији. Мера која се предлаже овим законом у складу је и са Уставом Републике Србије и са Европском конвенцијом о људским правима и основним слободама, који дозвољавају да се право на имовину, која укључује и приходе од закупа, може ограничити у јавном интересу.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ОСНОВНИХ РЕШЕЊА

Члан 1. дефинише предмет уређивања закона, односно закуп станова и кућа за становање путем контролисане закупнине, уводи се термин контролисане закупнине.

Члан 2. дефинише значење појединих израза који су употребљени у предлогу закона, као што су: стан, кућа за становање, контролисана закупнина.

Члан 3. прописује форму и садржину уговора о закупу стана или куће за становање, као што је висина закупнине стана или куће за становање, рокове за плаћање закупнине, обавезу солемнизације уговора о закупу код јавног бележника. Законом се ограничава износ накнаде за солемнизацију и предвиђа да трошкове солемнизације равноправно сnose закупадавац и закупца.

Члан 4. дефинише да уговорена закупнина не може бити виша од контролисане закупнине, уколико се ради о некретнини, односно стамбеној јединици која је старија од седам година. Прописује се начин одређивања тачке у времену од које се рачуна рок од седам година.

У члану 5. дефинишу се последице и правне радње које ступају на снагу уколико закупадавац и закупца не закључе писани уговорни однос оверен код јавног бележника, под условом да закупца станује непрекидно шест месеци у стану или кући за становање

која би требало да буде предмет уговореног закупа, као и последице када су у питању стан или кућа за становање који су старији од седам година за коју се плаћа накнаду закуподавцу која је већа од контролисане закупнине.

Члан 6. прописује да је терет доказивања на закуподавцу у случају спора између закуподавца и закупца који нису закључили уговорни однос закупа стана или куће за становање.

Члан 7. дефинише највиши износ контролисане закупнине, локацијски коефицијент, коефицијент стања стана или објекта за становање, коефицијент енергетске одрживости стана или објекта за становање, затим износе коефицијената, као и начин обрачунавања највишег износа контролисане закупнине путем формуле која узима у обзир дефинисане коефицијенте. Прописује обавезу министарства надлежног за послове становања да ближе уреди услове за доделу и поступак доделе дефинисаних коефицијената за обрачунавање највишег износа контролисане закупнине, односно обавезу надлежног органа локалне самоуправе да на основу закона и прописа надлежног министра донесе акт о додели коефицијената на основу којих се израчунава износ контролисане закупнине.

Члан 8. предвиђа да надзор над применом овог закона обавља министарство надлежно за послове становања, а да инспекцијски надзор обављају то министарство и комунална инспекција на нивоу јединица локалне самоуправе.

Члан 9. прописује временски рок од три месеца за усклађивање са обавезама које произлазе из закона након ступања на снагу закона, односно обавезу закуподавца да са закупцима закључе уговоре о закупу у складу са законом.

Члан 10. прописује прелазни режим у периоду од ступања на снагу закона до дана почетка примене прописа предвиђених овим законом у току ког закупнина станова или кућа за становање (дефинисане у члану 4) не може бити већа од 80% највишег износа контролисане закупнине (дефинисане у члану 8. став 1).

Члан 11. прописује рок од 60 дана од дана ступања на снагу закона за доношење прописа којим се ближе уређује поступак утврђивања параметара потребних за израчунавање износа контролисане закупнине. Након тога, јединице локалне самоуправе имаће додатних 60 дана да својим актима одреде коефицијенте потребне за израчунавање износа контролисане закупнине, за објекте који се налазе на њиховој територији.

Члан 12. прописује новчане казне у износу од 50.000 до 150.000 динара за закуподавце који уговор о закупу не закључе у складу са чланом 3. закона.

Члан 13. прописује да закон ступа на снагу од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“, а да почиње да се примењује 13. априла 2026. године.

IV. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

Који су проблеми које закон треба да реши?

Предлог закона тежи да разреши проблем неприуштивости становања и нерегулисаност сектора стамбеног закупа, а посебно у градовима у Србији који имају преко 150.000 становника и који представљају регионалне привредне и универзитетске центре.

Циљеви који се постижу доношењем закона

Општи циљ овог закона је унапређење услова становања у јавном интересу, у смеру усклађивања ценовне доступности стамбеног простора са могућностима већине домаћинстава у Србији, заштите права у области стамбеног закупа и унапређења стања стамбеног фонда и његовог утицаја на животну средину.

Овај циљ ће бити постигнут кроз:

а) Контролу висине цене закупа станова и објеката за становање, тако да се усклади са просечним примањима у Републици Србији.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су смањење оптерећености домаћинстава стамбеним трошковима, повећање броја домаћинстава чији је основ коришћења стана закуп, мања пренасаженост станова.

б) Подстицање власника станова да унапређују и одржавају стање стамбеног простора и посебно његове енергетске ефикасност кроз успостављање директне зависности ових параметара и висине закупа.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање стандарда енергетске ефикасности и одржавања станова и објеката за становање.

в) Обавезивање на уговорну обавезу о закупу стана, што ће помоћи регулацији односа између закупадавца и закупца, заштитити њихових права, као и повећати допринос пореза на приход од изнајмљивања у јавни буџет.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање укупног прихода у јавни буџет од пореза на приход, повећан број склопљених уговора код јавних бележника.

Компаративна предност овог закона у односу на друге могуће могућности за решавање проблема

Проблем приуштивости становања мора се решавати кроз систем различитих, комплементарних мера, због тога што:

- Не погађају све мере исте циљне групе унутар оних домаћинстава која не могу да самостално приуште стамбени простор;
- Неке мере захтевају краћи, а неке дужи период реализације до постизања ефекта;
- Не захтевају све мере иста финансијска средства.

У том смислу, одрживо унапређење услова становања, а пре свега ценовне доступности станова и објеката за становање, мора се дугорочно реализовати кроз удружене ефекте бројних интервенција: јавне инвестиције у приуштиве станове, подстицање развоја непрофитног задружног сектора, као и кроз различите интервенције у стамбено тржиште - од ограничења висине цене закупа и њеног раста, подстицајних или казних мера ради укључивања празног стамбеног фонда у приватном власништву у понуду, прогресивно опорезивање стамбених квадрата, итд.

Овај закон не решава целокупни проблем стамбене приуштивности, али најдиректније пружа подршку, без додатних давања из јавног буџета, оним домаћинствима које су под највећим ударом, услед наглог и великог повећања закупнина, као и онима који не могу да се осамостале услед високих стамбених трошкова.

На кога и како ће највероватније утицати решење о закону?

Ово законско решење ће имати најдиректнији ефекат на домаћинства која тренутно живе у закупу. Регулисање максималне висине закупа стана за живот ће смањити проценат буџета домаћинства који се издваја за становање, а који је, пре последњих поскупљења, за чак 62.3% домаћинстава био већи од 40% укупних издавања. С обзиром на значајан раст свих трошкова живота, а посебно висине закупа у последњих шест месеци, ова мера ће омогућити да многе породице избегну сиромаштво и принудно исељење из дома.

Закон ће директно утицати и на закуподавце којима ће се смањити приходи од издавања некретнина. То смањење исплативости издавања некретнина може имати мали утицај на исплативост улагања у некретнине, иако га неће дестимулисати (бар док се не појави друго тржиште капитала). Ако и дође до мањег обима куповине станова као инвестиција, ово ће за узврат учинити и да куповне цене станова постану доступније онима који желе да купе прву некретнину како би у њој живели, што ће све заједно имати додатно позитиван ефекат на приуштивост становања.

Последишно, измене у структури купаца и висини цена станова би могли да утичу на грађевински сектор који чине велики удео у привреди Републике Србије. Ипак, посматрајући искуства земаља које увелико имају контролисану висину ренте (попут Аустрије, Француске, Немачке, Шведске и Холандије) као и хроничну пренасељеност станова, нема разлога да се очекује да би то била значајна промена.

Ово законско решење има и директан ефекат на јавне финансије, пореску дисциплину и уређеност односа у друштву. Порез на приход од издавања се врло ретко плаћа када је реч о некретнинама које се користе за становање. Примена овог закона ће уредити ту обавезу и доследно је применити на све закуподавне уговоре из чега ће се остварити додатни приходи у јавни буџет. Додатно, уређивање закупа и прелазак подстанарства из црне зоне омогућиће држави да прецизније сагледа стамбену ситуацију грађана и да у складу са тим доноси адекватне мере.

Смањење максималне висине закупа ће омогућити већем броју младих људи да се осамостале и оснују сопствене породице. На тај начин ће се делимично решити и проблем велике пренасељености постојећих домаћинстава, без да чланови домаћинства морају да емигрирају или да се смањење броја домаћинстава разрешава природним

морталитетом чланова домаћинства. Смањење трошкова живота за младе ће допринети њиховом останку у земљи и дугорочном смањењу просечне старости која је тренутно врло неповољна за Србију.

Ограничена висина ренте ће додатно омогућити већу мобилност грађана, како образовну тако и мобилност радне снаге. Тренутно су закупнине најскупље управо у великим универзитетским центрима у Србији. Тако породице оних студената који долазе из других места, а не остваре право на студентски дом, често нису у стању да изнесу трошкове студија. Овај закон ће тако допинети и студенској популацији која студира ван родног града а тиме и већој социјалној мобилности грађана Србије.

Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди?

Контролисана висина цене закупа, као и уговорна обавеза која ће последично значити и обавезу плаћања пореза, смањиће износ додатних прихода од закупа свим власницима станова и објеката станова који су старији од седам година (члан 4. Предлога закона). Међутим, приход од закупа ће и даље представљати профит, с обзиром да ће и даље бити виши износ додатног прихода од трошкова уложених средстава, односно одржавања стамбеног простора. У овој популацији озбиљније могу бити погођени само они чији се основни приходи (плате, пензија) допуњују износом закупа до нивоа просечне потрошачке корпе. Као олакшицу тој популацији, треба размотрити смањење висине пореза од издавања некретнине.

Од привредних субјеката, смањени приход применом овог закона имаће и агенције за некретнине, чија се зарада заснива на проценту од износа цене куповине стана или закупа. Као и у претходном случају, разлика између уложених средстава у посредовање између купаца/закупаца и власника станова и објеката за становање и даље ће бити позитивна, иако мања у апсолутном износу.

Јавни буџет неће имати додатне расходе применом овог закона.

Да ли су позитивне последице доношења закона такве да оправдавају трошкове које ће он створити?

Имајући у виду да се овим законом помаже грађанима Србије који су закупци стана или куће за становање, али и закуподавци, као и да позитивно утиче на приуштиво становање за велики број грађана Србије: самохрани родитељи, млади брачни парови, младе особе које би желеле да се осамостале, породице које узимају стан или кућу за становање у закуп, студентима у градовима који су универзитетски центри, позитивне последице доношења закона које су несумњиво у јавном интересу највећег броја грађана Србије, надмашују и оправдавају трошкове које ће он створити. Ово је случај било да се сагледају социјалне последице - смањење стамбених трошкова за велики број домаћинстава, уређивање односа између закупца и закуподаваца, те заштита права обе стране, подстицај младима да се осамостале и оснују сопствене породице и већа мобилност грађана - или финансијске последице - већи приход у јавни буџет од пореза на приход од издавања некретнина. Трошкови за физичка и привредна лица која посредно или директно приходују од закупа, уз то, обухватају укупно мањи део популације, него што је то случај са позитивним ефектима.

Да ли су све заинтересоване стране имале прилике да се изјасне о закону?

Према истраживању које је почетком 2022. године спровело удружење Министарство простора на репрезентативном узорку становника Београда, чак 80% испитаника подржало би меру усклађивања раста цена закупа стана, тако да буде усклађен са растом просечних прихода („Ка праведнијим стамбеним политикама. Истраживање јавног мњења о перцепцији услова становања и потенцијалних мера у стамбеној политици“, Београд, 2022.).

Предлог закона тек би требало да прође процес шире јавне расправе, који би фокусираније укључио све заинтересоване стране.

V. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета Републике Србије.

ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа

Народни посланици Радомир Лазовић, доц. др Биљана Ђорђевић, проф. др Ђорђе Павићевић, Роберт Козма, проф. др Јелена Јеринић, Наталија Стојменовић, Марина Мијатовић, Богдан Радовановић, Добрица Веселиновић, доц. др Растислав Динић.

2. Назив прописа

Предлог закона о закупу станова и кућа за становање и контролисаној закупнини

Proposal of the Law on Housing Rental and Rent Control

3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум):

а) Одредба Споразума која се односе на нормативну саржину прописа,

/

б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума,

/

в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума,

/

г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума,

/

д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније.

/

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,

/

б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима,

/

в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима,

/

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност,

/

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније

/

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу.

/

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

/

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?

Не.

8. Сарадња са Европском унијом и учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености.

Не.