

ЗАКОН

О ПРИЈАВЉИВАЊУ И ЕВИДЕНТИРАЊУ ЗАКУПАЦА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ У СТАНОВИМА У СВОЈИНИ ГРАЂАНА, ЗАДУЖБИНА И ФОНДАЦИЈА

Члан 1.

Овим законом уређује се поступак пријављивања и евидентирања закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација, као и станова у поступку реституције, а у циљу прибављања тачне документоване евиденције носилаца станарских права односно закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација, као и у становима у поступку реституције на територији Републике Србије за потребе надлежних органа.

Члан 2.

Закупцима на неодређено време, у смислу овог закона, сматрају се лица, носиоци станарског права која су то право стекли у складу са законом, односно по сили закона и која, на основу уговора о закупу стана и/или одлуке надлежног органа, односно на основу правоснажног судског решења који замењује уговор о закупу стана, користе стан:

- 1) у својини грађана;
- 2) који припада задужбини;
- 3) који припада фондацији;
- 4) који је у поступку реституције.

Члан 3.

Евиденциону пријаву, у складу са одредбама овог закона, подносе лица из члана 2. овог закона, као и лица која су они овластили.

Евиденциону пријаву могу поднети и власници станова на којима је засновано право закупа на неодређено време.

У евиденцианој пријави из става 1. овог члана достављају се подаци о:

- 1) подносиоцу пријаве - име, име родитеља, презиме, јединствени матични број грађана, адреса и општина становања;
- 2) правном основу коришћења стана, као податак који доставља само купац стана на неодређено време, уз подношење доказа о оствареном праву;
- 3) непокретности која је у закупу и закупцу - опис стана, у смислу броја соба и површине стана у m^2 , локација стана, у смислу навођења општине, места, улице и броја, спрата, броја стана, катастарске општине у којој се стан налази, име и презиме лица које је носилац права закупа на неодређено време;
- 4) члановима породичног домаћинства, као податак који доставља само купац стана на неодређено време - име и презиме члана породичног домаћинства, сродство са носиоцем права закупа, јединствени матични број грађана, уз подношење доказа о својству члана породичног домаћинства.

Евиденциона пријава из става 1. овог члана подноси се у два примерка, непосредно или поштом препоручено, јединици локалне самоуправе из члана 5. став 1. овог закона.

Министар надлежан за послове становања прописује образац евиденционе пријаве из става 3. овог члана.

Члан 4.

Уз пријаву из члана 3. овог закона подноси се:

1) уговор о закупу стана и/или копија акта о додели стана у закуп на неодређено време или правоснажно судско решење које замењује уговор о закупу стана за лица из члана 2. овог закона;

2) идентификациони документ закупца и доказ о својству члана његовог породичног домаћинства (увид у извод из матичне књиге рођених закупца и члана његовог породичног домаћинства);

3) доказ о пребивалишту закупца и чланова његовог породичног домаћинства (давање на увид личне карте или и/или фотокопија уверења о пребивалишту);

4) уверење управе јавних прихода јединице локалне самоуправе да се лице из члана 2. овог закона и чланови његовог породичног домаћинства не воде у службеној евиденцији као власници непокретности по основу локалних јавних прихода;

5) изјава под кривичном и материјалном одговорношћу лица из члана 2. овог закона и чланова његовог породичног домаћинства да немају на други начин решено стамбено питање, односно да немају у својини одговарајући стан за стално становање у смислу закона који уређује становање;

6) доказ о власништву стана и уговор о закупу стана уколико је он закључен, који подноси власник стана на којем је засновано право закупа на неодређено време;

7) доказ о покренутом или правоснажно окончаном поступку реституције, који подноси власник стана.

Уз пријаву се подносе оверене фотокопије докумената, чија је овера ослобођена плаћања такси у сврху примене овог закона.

У случају када евиденциону пријаву подноси купац на неодређено време и власник стана за исти стан, лице које врши евиденцију у надлежној јединици локалне самоуправе приликом евиденције извршиће спајање евиденционих пријава у једну и евидентираће само једном закупца на неодређено време.

Под чланом породичног домаћинства закупца стана, у смислу овог закона, сматрају се: брачни друг, дете (рођено у браку или ван брака, усвојено или пасторак), родитељи закупца и његовог брачног друга, као и лице које је купац по закону дужан да издржава.

Члан 5.

Јединица локалне самоуправе је у обавези да организује обављање послова вођења поступка пријављивања и евидентирања лица из члана 2. овог закона.

Члан 6.

У циљу утврђивања података битних за решавање стамбених потреба лица из члана 2. овог закона, јединица локалне самоуправе формира Регистар

закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација (у даљем тексту: Регистар), а на основу података садржаних у евиденционој пријави из члана 3. овог закона и података које није обавезно доставити у евиденционој пријави, а који се воде у евиденцијама код надлежног органа.

Регистар се води као електронска база података, док се документација која се прилаже уз пријаву може чувати и у аналогном облику.

Регистар из става 1. овог члана садржи информације о:

1) стану на којем је заснован закуп на неодређено време лица из члана 2. овог закона, као што су подаци о:

- локацији стана: град, општина, катастарска општина, катастарска парцела, адреса, спрат и број стана;

- величини стана: собност стана у смислу броја соба у стану рачунајући спаваће собе и дневну собу у укупан број соба, као и површина стана из уговора о закупу, односно другог документа из члана 1. овог закона на основу којег се користи предметни стан у закуп на неодређено време;

2) подносиоцу пријаве, која садржи личне податке о:

- власнику стана: име, име родитеља, презиме, јединствени матични број, фотокопија личног документа (лична карта, пасош);

- члановима породичног домаћинства закупца: име, име родитеља, презиме, јединствени матични број, фотокопија личног документа (лична карта, пасош), адреса пребивалишта, општина;

3) правима на стану, што се обезбеђује чувањем доказа о праву власништва, односно праву закупа и одговарајућих изјава и уверења која се подносе уз евиденциону пријаву у складу са ставом 5. овог члана, као и докумената којим јединица локалне самоуправе располаже или их обезбеђује од другог надлежног органа по службеној дужности.

Подаци из Регистра искључиво се користе у сврху евидентирања купаца на неодређено време, а у складу са прописима којима се уређују питања заштите података о личности.

Јединица локалне самоуправе податке из евиденционих пријава у Регистру чува до дана решавања стамбене потребе лица из члана 2. овог закона.

Члан 7.

Јединица локалне самоуправе доставља министарству надлежном за послове становања искључиво статистичке податке садржане у Регистру из члана 6. овог закона, а посебно податке о:

1) надлежном органу/служби и контакт подацима лица задуженог за вођење Регистра;

2) поднетим пријавама: укупан број поднетих пријава, број пријава са комплетном документацијом;

3) становима: укупан број и површина станова наведених у евиденционим пријавама, као и укупан број станова класификованих по собности/броју соба (нпр. гарсоњера, једнособан, једноипособан, двособан, двоипособан, трособан и сл);

4) закупцима: укупан број купаца на неодређено време, укупан број чланова породичног домаћинства купаца, укупан број чланова породичног домаћинства која остварују услове за закуп стана на неодређено време;

5) домаћинствима: укупан број домаћинстава разврстаних према броју чланова (једночлано, двочлано, трочлано и сл);

6) основу коришћења стана: укупан број станова који се користе по основу:

- уговора о закупу,
- одлуке надлежног органа,
- правоснажног судског решења.

Сви подаци из става 1. овог члана треба да буду достављени министарству надлежном за послове становања као збирни подаци на нивоу и са називом одговарајуће просторне јединице града, општине и катастарске општине, као и на нивоу и са адресом стамбене зграде у којој се налази стан који користи закупца на неодређено време.

Члан 8.

Јединице локалне самоуправе су дужне да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона, путем средстава јавног информисања, позову закупце на неодређено време и власнике станова на којима је засновано право закупа на неодређено време да поднесу пријаву за евидентирање из члана 3. овог закона.

Рок за подношење пријаве из става 1. овог члана не може бити дужи од 30 дана од дана објављивања позива.

Јединица локалне самоуправе је дужна да податке из евиденционих пријава, прикупљене у поступку из члана 5. овог закона, достави министарству надлежном за послове становања, најкасније у року од 60 дана од дана истека рока из става 1. овог члана.

Члан 9.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тач. 7, 12 и 17. Устава Републике Србије којима је између осталог утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, организацију и коришћење простора, као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93-др. закон, 67/93 – др. закон, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94 - др. закон, 44/95-др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - др. закон и 99/11-у даљем тексту: Закон), уређена је материја која се односи на коришћење станова задужбина које су наставиле са радом, односно станова у својини грађана, а које сада користе лица, чији је статус закупаца на неодређено време произашао из претходног статуса станарског права, стеченог у складу са раније важећим законима.

Члановима 40. - 43. Закона уређују се питања која се односе на коришћење станова у својини грађана, којима је утврђено да закупци на неодређено време који станују у овим становима настављају са коришћењем предметних станова у складу са Законом о становању. Власници тих станова имају права и обавезе носилаца права располагања, осим обавезе да настањеним закупцима омогуће њихов откуп. С обзиром да се ови станови углавном налазе на вредним градским локацијама, те да власници нису имали интерес нити су омогућавали откуп ових станова, у њима још увек станује велики број закупаца на неодређено време.

Постојећа ситуација представља дугогодишњи „замрзнути конфликт”, који не одговара власницима станова, јер не могу слободно располагати својом имовином на начин који би им обезбедио већу вредност (закупнине које плаћају закупци су нетржишне, а власници имају обавезу инвестиционог одржавања станова), као ни закупцима јер не могу да остваре право које су остварили остали бивши носиоци станарских права откупивши државне/друштвене станове.

У складу са чланом 17. став 1. тачка 4. Закона, од откупа су такође били изузети и станове који су се налазили, односно припадали задужбинама које су могле да наставе са остваривањем циљева ради којих су основане, те проблеми који постоје у становима грађана, јављају се и у становима задужбина које су наставиле свој рад. Слични проблеми постоје и у становима фондација, као и становима у поступку реституције, чије коришћење је уређено другим законима.

У циљу решавања овог проблема, у периоду од децембра 2012. до фебруара 2013. године, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (у даљем тексту: Министарство) је прикупило податке о броју станова у својини грађана и задужбина у којима станују закупци на неодређено време, кроз анкетирање локалних самоуправа. Подаци прикупљени кроз ову анкету су показали да у Београду има 2.744 станова у власништву грађана, односно 293 станова у зградама задужбина, у којима још увек станују закупци на неодређено време. За остале градове и општине у Србији тај број је знатно мањи и износи 304 стана у својини грађана и 167 станова у својини задужбина. За целу Србију, то је укупно 3.048 станова у својини грађана, односно 460

станова у својини задужбина, што је укупно 3.508 станова грађана и задужбина у којим станују закупци на неодређено време.

Треба нагласити да је овај број приближан и да није потпун, јер је прикупљен само на основу захтева упућених општинама, те да неке општине нису одговориле или нису имале информације за давање потпуног одговора.

Имајући ово у виду, као и чињеницу да су већ покретане иницијативе за измену Закона о становању у циљу решавања овог питања, надлежно Министарство је спровело консултације са другим надлежним органима и организацијама државне управе. На основу ових консултација закључено је да је најпре потребно донети закон о пријављивању и евидентирању закупаца у становима у својини грађана, задужбина, фондација и у поступку реституције, како би се утврдио тачан број ових станова, закупаца, као и чланова њихових домаћинстава, ради предлагања најрационалнијег и одрживог решења овог питања кроз нови закон о стамбеним односима који је у припреми.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. овог закона утврђује се да је предмет уређивања закона поступак пријављивања и евидентирања закупаца на неодређено време у становима у својини: грађана, задужбина, фондација, као и станова у поступку реституције, а у циљу прибављање тачне документоване евиденције закупаца.

У члану 2. овог закона утврђује се круг лица на која се закон односи, односно закупци на неодређено време, који користе стан: у својини грађана, задужбина, фондација и у поступку реституције.

У члану 3. овог закона уређен је поступак и начин подношења евиденционе пријаве лица из члана 2. овог закона, садржина, односно подаци који се наводе у евиденционој пријави, као правни основ за прописивање обрасца евиденционе пријаве.

У члану 4. овог закона утврђено је која се документација подноси уз евиденциону пријаву из члана 3. овог закона, као и да је овера фотокопије документације која се подноси уз пријаву ослобођена плаћања такси. Овим чланом је уређено поступање надлежног лица које врши евиденцију у случају када евиденционе пријаве поднесу и закупцац и власник за исти стан. Овим чланом такође је утврђено ко се може сматрати чланом породичног домаћинства закупца стана.

У члану 5. овог закона утврђено је да јединица локалне самоуправе организује обављање послова пријављивања и евидентирања лица из члана 2. овог закона.

У члану 6. овог закона уређено је да се у циљу утврђивања података битних за решавање стамбених потреба лица из члана 2. овог закона формира Регистар закупаца на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација, а на основу података из евиденционих пријава и података којима располажу друге јавне институције, као и начин вођења овог регистра као електронске базе података.

Овим чланом је такође уређен начин и време чувања података и садржина Регистра, као и коришћење и чување података искључиво у сврху евидентирања закупаца и у складу са прописима којима се уређују питања заштите података о личности.

У члану 7. овог закона утврђена је врста и облик података које јединица локалне самоуправе доставља министарству надлежном за послове становања.

У члану 8. овог закона утврђени су рокови за спровођење овог закона, у смислу да јединице локалних самоуправа имају рок до највише: 30 дана од дана ступања овог закона на снагу да објаве позив за подношење евиденционих пријава; 30 дана од дана објављивања позива за прикупљање пријава; те 60 дана од истека претходног рока за достављање података министарству надлежном за послове становање.

У члану 9. овог закона уређено је ступање на снагу овог закона.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета.

V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

Као што је претходно наведено, према прелиминарној анкети која је спроведена у периоду децембар 2012. – фебруар 2013. године, утврђено је да у Републици Србију укупно има 3.508 станова у својини грађана и задужбина у којим станују закупци на неодређено време, што је приказано у наредној табели.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА				
ГРАД	станови у власништву грађана	датум приспећа дописа /мејла	НАПОМЕНА	станови у зградама задужбина
Крагујевац	21	21.12.2012.		1
Јагодина	0	09.01.2013.		
Смедерево	0	30.11.2012.		
Нови Пазар	0	11.12.2012.		
Суботица	1	04.12.2012.		
Крушевац	0	06.12.2012.	Решио питање за власнике до 1.1.1959.	
Ваљево	3	20.12.2012.		
Панчево	0	20.12.2012.		129
Ниш	17	30.01.2013.		
Шабац	23	01.02.2013.		
Чачак				
Пожаревац	2	23.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Нови Сад	170	допис 16.01.2013. мејл 22.01.2013.		35
Лозница	58	28.01.2013.		2
Лесковац				
Краљево	0	29.01.2013.		

Зрењанин	8	22.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Зајечар	1	22.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Врање				
Ужице				
Сремска Митровица	0	17.01.2013.		
Сомбор				
Укупно градови осим Београда	304			167
ГРАД БЕОГРАД				
ОПШТИНА	станови у власништву грађана	датум приспећа дописа /мејла	НАПОМЕНА	станови у зградама задужбина
Нови Београд	23	допис 09.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 5)	
Младеновац	0	28.11.2012.		
Чукарица	32	допис 29.11.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Врачар	730	допис 19.12.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 698)	39
Обреновац	0	03.12.2012.		
Сурчин		03.12.2012.	Нема податке	
Савски венац	579	14.12.2012.		23
Сопот	0	19.12.2012.		
Земун	133	допис 14.12.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Звездара	275	допис 04.02.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 237)	
Стари град	642	допис 28.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	230
Палилула	236	допис 28.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	1
Лазаревац			Нема податке	
Барајево				
Вождовац	78	30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Раковица	16	30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Гроцка				
Укупно Београд	2744			293
УКУПНО СРБИЈА	3048			460

Подаци о броју станова су раздвојени за Београд од осталих градова у Републици Србији, из разлога што постоје разлике у просечним ценама изградње станова по тој подели.

Ови подаци су веома важни за финансијску процену реализације решења која буду прописана новим законом који ће свеобухватно уредити област становања, али треба истаћи да је решење повезано и са проблематиком реституције, пошто су на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ”, број 52/58) биле национализоване и стамбене најамне зграде. У члану 27. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС”, број 72/11) наведено је да „Стамбене зграде, куће и станови на којима постоји законом заштићено станарско право, враћају се у својину бившем власнику”. То уједно значи да претходно наведени подаци о броју станова могу бити увећани, што је на састанцима радне групе за израду Нацрта закона потврдио и представник Агенције за реституцију.

С обзиром да ова анкета није обухватила ни закупце у становима фондација, као и да неке општине/градови нису одговорили на прелиминарну анкету или да нису имали потпуне информације, очекује се да се кроз примену овог закона утврди већи број ових станова у односу на податак из прелиминарне анкете Министарства, те да овај број може да се креће и до 5.000 станова.

Поред податка о броју станова, битан податак представља и број лица који станују у тим становима, јер је најважнији за процену трошкова у случају да се као решење овог проблема предвиди пресељење закупца и чланова његовог породичног домаћинства у други стан, пошто би се трошкови прибављања стана управо рачунати према одговарајућој површини стана у односу на величину домаћинства.

Стога се очекује да се кроз примену овог закона обезбеде неопходни подаци, који представљају кључне параметре за најприближњу процену потребних средстава као и временске динамике за решавање овог питања, а у циљу предлагања најрационалнијег и одрживог решења за све актере: власнике, закупце и државу.

Ови подаци треба да укажу на одговарајуће решење овог питања, којим се повећава правна сигурност у вези са располагањем ових станова, а чиме се ствара предуслов за повећање инвестиција у ове некретнине (пошто закупци тих станова нису имали интереса да улажу у инвестиционо одржавање и повећање њихове вредности), као и хипотекарних активности, те коначно и јачање поверења грађана у државу.

ИЗЈАВА
О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРЕДЛОГА ЗАКОНА О ПРИЈАВЉИВАЊУ И
ЕВИДЕНТИРАЊУ ЗАКУПАЦА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ У СТАНОВИМА
У СВОЈИНИ ГРАЂАНА, ЗАДУЖБИНА И ФОНДАЦИЈА
СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа
 Овлашћени предлагач: Влада
 Обрађивач: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

2. Назив прописа
 Предлог закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима у својини грађана и зградама задужбина

Draft Law on Registration of tenants indefinitely in apartments owned by citizens and buildings endowment

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), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):

а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа
 Нема

б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума
 Нема

в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума
 Нема

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

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

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

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

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

Нема

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

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност
Нема

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

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. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

Не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност.

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. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености? Полазећи од тога да нема релевантних извора права ЕУ које треба ускладити, није било потребно консултовати Европску комисију односно друга стручна тела ЕУ.