

# **ЗАКОН**

## **О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ**

### **Члан 1.**

У Закону 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 члану 41. став 4. мења се и гласи:

„Стан за пресељење из ст. 1, 2. и 3. овог члана треба да по величини и удобности одговара стану из којег се исељава носилац станарског права, односно закупац стана на неодређено време, с тим што овај стан може да буде и мањи ако је одговарајући у смислу овог закона. ”

### **Члан 2.**

Члан 42. мења се и гласи:

#### **„Члан 42.**

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, је дужна да до 31. децембра 2016. године обезбеди стан за пресељење носиоца станарског права, односно закупац стана на неодређено време на стану у својини грађана, када захтев за пресељење поднесе власник који је тај стан стекао као усељив пре 26. децембра 1958. године, односно наследници тог власника.

Јединица локалне самоуправе на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна је да до 31. децембра 2016. године обезбеди стан за пресељење носиоца станарског права, односно закупац стана на неодређено време на стану који се налази у задужбини, односно који припада задужбини која је обновила рад у складу са законом.

Право првенства за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права има лице које нема решену стамбену потребу на територији Републике Србије, као и носиоци станарског права, односно закупци стана на неодређено време, старији од 60 година.

Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти носиоца станарског права на стану у својини грађана, имају чланови породичног домаћинства носиоца станарског права, који су то својство стекли до 29. јула 1973. године.

Право на обезбеђење стана од стране јединице локалне самоуправе, у случају смрти носиоца станарског права, односно закупца на неодређено време стана који припада задужбини која је обновила рад у складу са законом, имају чланови породичног домаћинства закупца који са закупцем станују у том стану и који су, у уговору о закупу, одређени као чланови породичног домаћинства.

Стан за пресељење носиоца станарског права, односно закупца на неодређено време, треба да буде одговарајући у смислу члана 41. став 4. овог закона.

Власници станова или носиоци станарског права, односно закупци на неодређено време, имају право да поднесу захтев за обезбеђење стана за пресељење, до 30. јуна 2013. године.

Средства за изградњу станова за пресељење обезбеђују се у износу од 60% у буџету Републике Србије, док је јединица локалне самоуправе, на чијој се територији налази стан из кога се пресељење врши, дужна да обезбеди 40% потребних средстава као и локацију за изградњу.

Јединица локалне самоуправе је дужна да неопредељене станове у власништву јединице локалне самоуправе приоритетно усмерава за решавање стамбених потреба заинтересованих лица за обезбеђење стана за пресељење.

Јединица локалне самоуправе дужна је, најкасније до 30. септембра 2013. године, донети програм изградње нових станова из средстава обезбеђених на начин утврђен у ставу 8. овог члана."

### **Члан 3.**

У члану 43. став 1. мења се и гласи:

„Орган јединице локалне самоуправе надлежан за стамбене послове одбиће захтев за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права, односно закупца на неодређено време на стану у својини грађана или задужбине:

1) ако утврди да су се стекли услови за отказ уговора о коришћењу стана одређени овим законом;

2) ако утврди да је власник стана лице које је право својине на стану стекло куповином неусељивог стана, односно стана на којем је на дан закључења купопродајног уговора постојало станарско право."

### **Члан 4.**

После члана 43. додају се чл. 43а и 43б, који гласе:

#### **„Члан 43а**

На стану који је јединица локалне самоуправе обезбедила за пресељење закупцима стана на неодређено време на стану у својини грађана, као и закупцима стана на неодређено време на стану који се налази у задужбини, односно који припада задужбини која је обновила рад у складу са законом, та лица стичу својство закупца стана на неодређено време са правом откупа у складу са одредбама овог закона.

#### **Члан 43б**

Уколико јединица локалне самоуправе не обезбеди стан за пресељење у року одређеном чланом 42. овог закона, дужна је да лицу које је стекло станарско право, односно право закупа на неодређено време на стану у својини грађана или задужбине, као и лицима из члана 42. ст. 4. и 5. овог закона исплати новчану надокнаду у вредности одговарајућег стана, односно стана из члана 41. став 4. овог закона.

Износ новчане надокнаде, која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана, утврђује Министарство финансија - Пореска управа, на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања, а исплаћује у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Јединица локалне самоуправе дужна је да, на захтев лица која имају право на надокнаду, надокнаду из става 1. овог члана исплати у року од 30 дана од дана подношења захтева.

Новчаном исплатом из става 1. овог члана престаје право закупа на стану 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 надокнаду из става 1. овог члана."

#### **Члан 5.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењује се од 1. јануара 2013. године.

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12. и 17. Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује одређене односе у организацији и коришћењу простора, својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

### II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Законом о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 и 99/2011), уређена је материја која се односи на коришћење станова, одржавање стамбених зграда и станова у складу са законом и откуп станова.

У поступку преиспитивања Закона оцењено је да је поједина питања потребно друкчије уредити, нарочито оне одредби које се односе на коришћење станова у својини грађана по основу станарског права као и питања која се односе на коришћење станова која припадају задужбини која је наставила са радом у складу са законом.

Полазећи од поменуте генералне оцено и од резултата претходне анализе Закона, закључено је да је неопходно приступити његовим изменама и допунама.

### III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

**У члану 1.** прецизирани су услови у погледу обезбеђења одговарајућег стана носиоцу станарског права, односно закупцу стана на неодређено време на стану у својини грађана, за пресељење и предају тог стана власнику стана.

**Чланом 2.** утврђена је обавеза јединице локалне самоуправе и рок за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права на стану у својини грађана и својини задужбине. Такође, прописана је и обавеза јединице локалне самоуправе да најкасније до 30. септембра 2013. године донесе програм изградње нових станова из средстава обезбеђених на начин прописан овим законом

**Чланом 3.** на недвосмислен начин су предвиђени случајеви у којима ће орган јединице локалне самоуправе надлежан за стамбене послове одбити захтев за обезбеђење стана за пресељење носиоца станарског права, односно закупца на неодређено време на стану у својини грађана или задужбине.

**Чланом 4.** додата су два нова члана 43а и 43б. **Чланом 43а** је одређено да досадашњи носиоци станарског права, односно закупци стана на неодређено време на стану у својини грађана као и носиоци станарског права, односно закупци стана на неодређено време на стану који се налази у задужбини, односно који припада задужбини која је обновила рад у складу са законом, постају закупци на неодређено време на стану у који су пресељени као и да имају право, по закључењу уговора о закупу на неодређено време, поднесу захтев за откуп тог стана по одредбама овог закона.

**Чланом 43б** је прописана обавеза јединице локалне самоуправе да, у случају необезбеђења стана за пресељење у прописаном року, исплати,

имаоцима права на обезбеђење стана за пресељење, новчану надокнаду у вредности одговарајућег стана, односно стана из члана 41. став 4. овог закона. Одређено је да износ новчане надокнаде, која се исплаћује у висини просечне тржишне вредности одговарајућег стана, утврђује Министарство финансија - Пореска управа, на начин како се утврђује основица пореза на пренос апсолутних права, а исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије, на дан утврђивања, а исплаћује у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања. Овим чланом се такође прописује да новчаном исплатом престаје право закупа на стану у својини грађана или задужбине у складу са одредбама овог закона као и права на обезбеђење стана за пресељење као и да Влада прописује услове, критеријуме и начин остваривања права на новчану надокнаду из става 1. овог члана.

**Чланом 5.** утврђено је ступање на снагу овог закона а то је осми дан од дана његовог објављивања, а примена од 1. јануара 2013. године.

#### **IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона у 2012. години нису потребна посебна финансијска средства у буџету Републике Србије, а у 2013. години потребно је обезбедити посебна финансијска средства у буџету Републике Србије.

#### **V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА**

*Одређење проблема које овим законом треба решити*

Предложеним законом обезбеђују се услови за решавање дугогодишњег проблема у овој области и појачава одговорност и државе и општине у решавању ових питања. Предложеним решењима се враћају власницима станова у посед њихове непокретности а корисницима тих станова се обезбеђују станови за пресељење који ће моћи да откупе по одредбама овог закона.

*Циљеви који се доношењем овог закона постижу*

Полазећи од резултата претходне анализе важећег закона, оцењено је да доношењем овог закона треба да се реши проблем одузетог права поседа стана овим лицима као и проблем збрињавања закупаца тих станова као и станова који припадају задужбини.

*Које су друге могућности за решавање проблема разматране*

Приликом израде овог закона узета су у обзир и друга решења у погледу стварања услова за враћање поседа стана њиховим власницима као и обезбеђење стана закупцима истих и закупцима у становима задужбине али предложено решење је по мишљењу предлагача најцелисходније.

*Зашто је доношење овог закона најбоље за решавање проблема*

Предложеним решењем у овом закону се на најбољи начин се уређује враћање станова њиховим власницима а истовремено се решава и проблем обезбеђења станова закупцима станова у приватној својини и закупцима у становима који припадају задужбини.

*На кога ће и како утицати предложена решења*

Омогућиће се наведеним лицима, који испуњавају одређене услове, да откупе, односно станове и на тај начин реше своје стамбене потребе.

*Да ли се законом подржава стварање нових привредних субјеката на тржишту и тржишна конкуренција*

Закључивањем уговора о откупу станова, у складу са предложеним законским решењима, биће повећан број станова у својини грађана. Јако је тешко и неодговорно тврдити да ли ће неко од њих извршити даљу продају својих некретнина, чиме би се, а имајући у виду број ових станова, безначајно, занемарљиво, утицало на тржиште некретнина.

Посредни ефекат би могао бити и ангажовање грађевинских фирми- углавном малих- на адаптацији и реконструкцији ових непокретности, с обзиром да многи станари до сада нису желели да улажу у адаптације ових некретнина, због неизвесног правног статуса, односно због немогућности стицања права својине на истим. У том циљу, могуће је, да ће нови власници аплицирати за наменске кредите код пословних банака, али подвлачимо поново, неће се, ни у овом случају, радити о великим новчаним средствима, који би значајно утицали на монетарни систем.

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

Овим законом се предлажу решења која имају за циљ враћање одузетог права поседа власницима станова као и омогућавање закупцима тих станова да, на стану у који се пресељавају, стекну право закупа које ће бити основ за стицање права својине и на тај начин их изједначити са осталим грађанима, те се може рећи да је овај закон у функцији изједначавања у правима свих грађана. Неспорно је да се овим законом права станара у тим становима изједначавају са лицима која су остваривала право на откуп станова у складу са Законом, односно та лица која су имала право откупа становали су у становима у друштвеној, односно државној својини. Станари у становима који се налазе у задужбинама нису били у истом уставноправном положају као сви остали закупци. Овим изменама врши се изједначавање у правима између тих категорија лица.

*Који су трошкови које ће примена акта изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима*

Примена овог закона неће изазвати посебне трошкове грађанима и привреди.

*Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове о Закону*

У расправама и консултацијама као и поднетим иницијативама у току припреме овог закона са представницима министарстава и посебних организација, других органа и организација, појединих општина и градова и АП Војводине заинтересоване стране су имале прилику да изнесу своје ставове који су у великој мери утицали на коначна решења у овом закону. У припреми Закона активно је учествовало, давањем конкретних предлога и иницијатива Удружење грађана за заштиту права корисника станова у стамбеним зградама задужбина. Са овим удружењем, које је репрезентативни представник ове групе купаца станова, којима кроз досадашња законска решења није био омогућен откуп стана, одржано је неколико састанака и омогућено им је да путем писмене комуникације непосредно учествују у изради текста овог закона.

*Које ће мере бити предузете да би се остварили разлози доношења закона*

Законом предвиђено је да Влада донесе одговарајући подзаконски акт. Наведени подзаконског акта ће бити донет у року који ће омогућити пуну

примену овог закона, а који неће бити дужи од године дана од дана примене овог закона. У фази примене овог закона, јединицама локалне самоуправе, привредним друштвима и другим организацијама и грађанима ће се пружати неопходна стручна помоћ како би се остварили циљеви и разлози за доношење овог закона.