

# **Z A K O N**

## **O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU**

### **Član 1.**

U Zakonu o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispravka, 33/93, 53/93 - dr. zakon, 67/93 - dr. zakon, 46/94, 47/94 - ispravka, 48/94 - dr. zakon, 44/95 - dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - dr. zakon i 99/11), u članu 41. stav 4. menja se i glasi:

„Stan za preseljenje iz st. 1, 2. i 3. ovog člana treba da po veličini i udobnosti odgovara stanu iz kojeg se iseljava nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana na neodređeno vreme, s tim što ovaj stan može da bude i manji ako je odgovarajući u smislu ovog zakona. ”

### **Član 2.**

Član 42. menja se i glasi:

#### **„Član 42.**

Jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, je dužna da do 31. decembra 2016. godine obezbedi stan za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupac stana na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, kada zahtev za preseljenje podnese vlasnik koji je taj stan stekao kao useljiv pre 26. decembra 1958. godine, odnosno naslednici tog vlasnika.

Jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, dužna je da do 31. decembra 2016. godine obezbedi stan za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupac stana na neodređeno vreme na stanu koji se nalazi u zadužbini, odnosno koji pripada zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom.

Pravo prvenstva za obezbeđenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava ima lice koje nema rešenu stambenu potrebu na teritoriji Republike Srbije, kao i nosioci stanarskog prava, odnosno zakupci stana na neodređeno vreme, stariji od 60 godina.

Pravo na obezbeđenje stana od strane jedinice lokalne samouprave, u slučaju smrti nosioca stanarskog prava na stanu u svojini građana, imaju članovi porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, koji su to svojstvo stekli do 29. jula 1973. godine.

Pravo na obezbeđenje stana od strane jedinice lokalne samouprave, u slučaju smrti nosioca stanarskog prava, odnosno zakupca na neodređeno vreme stana koji pripada zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom, imaju članovi porodičnog domaćinstva zakupca koji sa zakupcem stanuju u tom stanu i koji su, u ugovoru o zakupu, određeni kao članovi porodičnog domaćinstva.

Stan za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupca na neodređeno vreme, treba da bude odgovarajući u smislu člana 41. stav 4. ovog zakona.

Vlasnici stanova ili nosioci stanarskog prava, odnosno zakupci na neodređeno vreme, imaju pravo da podnesu zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje, do 30. juna 2013. godine.

Sredstva za izgradnju stanova za preseljenje obezbeđuju se u iznosu od 60% u budžetu Republike Srbije, dok je jedinica lokalne samouprave, na čijoj se teritoriji nalazi stan iz koga se preseljenje vrši, dužna da obezbedi 40% potrebnih sredstava kao i lokaciju za izgradnju.

Jedinica lokalne samouprave je dužna da neopredeljene stanove u vlasništvu jedinice lokalne samouprave prioriteto usmerava za rešavanje stambenih potreba zainteresovanih lica za obezbeđenje stana za preseljenje.

Jedinica lokalne samouprave dužna je, najkasnije do 30. septembra 2013. godine, doneti program izgradnje novih stanova iz sredstava obezbeđenih na način utvrđen u stavu 8. ovog člana."

### **Član 3.**

U članu 43. stav 1. menja se i glasi:

„Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za stambene poslove odbiće zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana ili zadužbine:

1) ako utvrdi da su se stekli uslovi za otkaz ugovora o korišćenju stana određeni ovim zakonom;

2) ako utvrdi da je vlasnik stana lice koje je pravo svojine na stanu steklo kupovinom neuseljivog stana, odnosno stana na kojem je na dan zaključenja kupoprodajnog ugovora postojalo stanarsko pravo."

### **Član 4.**

Posle člana 43. dodaju se čl. 43a i 43b, koji glase:

#### **„Član 43a**

Na stanu koji je jedinica lokalne samouprave obezbedila za preseljenje zakupcima stana na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, kao i zakupcima stana na neodređeno vreme na stanu koji se nalazi u zadužbini, odnosno koji pripada zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom, ta lica stiču svojstvo zakupca stana na neodređeno vreme sa pravom otkupa u skladu sa odredbama ovog zakona.

#### **Član 43b**

Ukoliko jedinica lokalne samouprave ne obezbedi stan za preseljenje u roku određenom članom 42. ovog zakona, dužna je da licu koje je steklo stanarsko pravo, odnosno pravo zakupa na neodređeno vreme na stanu u svojini građana ili zadužbine, kao i licima iz člana 42. st. 4. i 5. ovog zakona isplati novčanu nadoknadu u vrednosti odgovarajućeg stana, odnosno stana iz člana 41. stav 4. ovog zakona.

Iznos novčane nadoknade, koja se isplaćuje u visini prosečne tržišne vrednosti odgovarajućeg stana, utvrđuje Ministarstvo finansija - Poreska uprava, na način kako se utvrđuje osnovica poreza na prenos apsolutnih prava, a iskazuje u evrima, prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan utvrđivanja, a isplaćuje u dinarskoj protivvrednosti u odnosu na evro prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da, na zahtev lica koja imaju pravo na nadoknadu, nadoknadu iz stava 1. ovog člana isplati u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva.

Novčanom isplatom iz stava 1. ovog člana prestaje pravo zakupa na stanu u svojini građana ili zadužbine u skladu sa odredbama ovog zakona, kao i prava na obezbeđenje stana za preseljenje.

Vlada propisuje uslove, kriterijume i način ostvarivanja prava na novčanu nadoknadu iz stava 1. ovog člana."

#### **Član 5.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, a primenjuje se od 1. januara 2013. godine.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### I. USTAVNI OSNOV

Ustavno-pravni osnov za donošenje ovog zakona nalazi se u odredbama člana 97. tač. 7, 9, 12. i 17. Ustava Republike Srbije kojim je utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje određene odnose u organizaciji i korišćenju prostora, svojinske i obligacione odnose i druge odnose koji su od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

### II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zakonom o stanovanju („Službeni glasnik RS”, br. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 i 99/2011), uređena je materija koja se odnosi na korišćenje stanova, održavanje stambenih zgrada i stanova u skladu sa zakonom i otkup stanova.

U postupku preispitivanja Zakona ocenjeno je da je pojedina pitanja potrebno drukčije urediti, naročito one odredbi koje se odnose na korišćenje stanova u svojini građana po osnovu stanarskog prava kao i pitanja koja se odnose na korišćenje stanova koja pripadaju zadužbini koja je nastavila sa radom u skladu sa zakonom.

Polazeći od pomenute generalne ocene i od rezultata prethodne analize Zakona, zaključeno je da je neophodno pristupiti njegovim izmenama i dopunama.

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

**U članu 1.** precizirani su uslovi u pogledu obezbeđenja odgovarajućeg stana nosiocu stanarskog prava, odnosno zakupcu stana na neodređeno vreme na stanu u svojini građana, za preseljenje i predaju tog stana vlasniku stana.

**Članom 2.** utvrđena je obaveza jedinice lokalne samouprave i rok za obezbeđenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava na stanu u svojini građana i svojini zadužbine. Takođe, propisana je i obaveza jedinice lokalne samouprave da najkasnije do 30. septembra 2013. godine donese program izgradnje novih stanova iz sredstava obezbeđenih na način propisan ovim zakonom

**Članom 3.** na nedvosmislen način su predviđeni slučajevi u kojima će organ jedinice lokalne samouprave nadležan za stambene poslove odbiti zahtev za obezbeđenje stana za preseljenje nosioca stanarskog prava, odnosno zakupca na neodređeno vreme na stanu u svojini građana ili zadužbine.

**Članom 4.** dodata su dva nova člana 43a i 43b. **Članom 43a** je određeno da dosadašnji nosioci stanarskog prava, odnosno zakupci stana na neodređeno vreme na stanu u svojini građana kao i nosioci stanarskog prava, odnosno zakupci stana na neodređeno vreme na stanu koji se nalazi u zadužbini, odnosno koji pripada zadužbini koja je obnovila rad u skladu sa zakonom, postaju zakupci na neodređeno vreme na stanu u koji su preseljeni kao i da imaju pravo, po zaključenju ugovora o zakupu na neodređeno vreme, podnesu zahtev za otkup tog stana po odredbama ovog zakona.

**Članom 43b** je propisana obaveza jedinice lokalne samouprave da, u slučaju neobezbeđenja stana za preseljenje u propisanom roku, isplati, imaocima prava na obezbeđenje stana za preseljenje, novčanu nadoknadu u vrednosti odgovarajućeg stana, odnosno stana iz člana 41. stav 4. ovog zakona. Određeno je da iznos novčane nadoknade, koja se isplaćuje u visini prosečne tržišne vrednosti

odgovarajućeg stana, utvrđuje Ministarstvo finansija - Poreska uprava, na način kako se utvrđuje osnovica poreza na prenos apsolutnih prava, a iskazuje u evrima, prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan utvrđivanja, a isplaćuje u dinarskoj protivvrednosti u odnosu na evro prema zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan plaćanja. Ovim članom se takođe propisuje da novčanom isplatom prestaje pravo zakupa na stanu u svojini građana ili zadužbine u skladu sa odredbama ovog zakona kao i prava na obezbeđenje stana za preseljenje kao i da Vlada propisuje uslove, kriterijume i način ostvarivanja prava na novčanu nadoknadu iz stava 1. ovog člana.

**Članom 5.** utvrđeno je stupanje na snagu ovog zakona a to je osmi dan od dana njegovog objavljivanja, a primena od 1. januara 2013. godine.

#### **IV. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona u 2012. godini nisu potrebna posebna finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije, a u 2013. godini potrebno je obezbediti posebna finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

#### **V. ANALIZA EFEKATA ZAKONA**

##### *Određenje problema koje ovim zakonom treba rešiti*

Predloženim zakonom obezbeđuju se uslovi za rešavanje dugogodišnjeg problema u ovoj oblasti i pojačava odgovornost i države i opštine u rešavanju ovih pitanja. Predloženim rešenjima se vraćaju vlasnicima stanova u posed njihove nepokretnosti a korisnicima tih stanova se obezbeđuju stanovi za preseljenje koji će moći da otkupe po odredbama ovog zakona.

##### *Ciljevi koji se donošenjem ovog zakona postižu*

Polazeći od rezultata prethodne analize važećeg zakona, ocenjeno je da donošenjem ovog zakona treba da se reši problem oduzetog prava poseda stana ovim licima kao i problem zbrinjavanja zakupaca tih stanova kao i stanova koji pripadaju zadužbini.

##### *Koje su druge mogućnosti za rešavanje problema razmatrane*

Prilikom izrade ovog zakona uzeta su u obzir i druga rešenja u pogledu stvaranja uslova za vraćanje poseda stana njihovim vlasnicima kao i obezbeđenje stana zakupcima istih i zakupcima u stanovima zadužbine ali predloženo rešenje je po mišljenju predlagača najcelishodnije.

##### *Zašto je donošenje ovog zakona najbolje za rešavanje problema*

Predloženim rešenjem u ovom zakonu se na najbolji način se uređuje vraćanje stanova njihovim vlasnicima a istovremeno se rešava i problem obezbeđenja stanova zakupcima stanova u privatnoj svojini i zakupcima u stanovima koji pripadaju zadužbini.

##### *Na koga će i kako uticati predložena rešenja*

Omogućiće se navedenim licima, koji ispunjavaju određene uslove, da otkupe, odnosno stanove i na taj način reše svoje stambene potrebe.

*Da li se zakonom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija*

Zaključivanjem ugovora o otkupu stanova, u skladu sa predloženim zakonskim rešenjima, biće povećan broj stanova u svojini građana. Jako je teško i neodgovorno tvrditi da li će neko od njih izvršiti dalju prodaju svojih nekretnina, čime

bi se, a imajući u vidu broj ovih stanova, beznačajno, zanemarljivo, uticalo na tržište nekretnina.

Posredni efekat bi mogao biti i angažovanje građevinskih firmi-uglavnom malih- na adaptaciji i rekonstrukciji ovih nepokretnosti, s obzirom da mnogi stanari do sada nisu želeli da ulažu u adaptacije ovih nekretnina, zbog neizvesnog pravnog statusa, odnosno zbog nemogućnosti sticanja prava svojine na istim. U tom cilju, moguće je, da će novi vlasnici aplicirati za namenske kredite kod poslovnih banaka, ali podvlačimo ponovo, neće se, ni u ovom slučaju, raditi o velikim novčanim sredstvima, koji bi značajno uticali na monetarni sistem.

*Da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti*

Ovim zakonom se predlažu rešenja koja imaju za cilj vraćanje oduzetog prava poseda vlasnicima stanova kao i omogućavanje zakupcima tih stanova da, na stanu u koji se preseljavaju, steknu pravo zakupa koje će biti osnov za sticanje prava svojine i na taj način ih izjednačiti sa ostalim građanima, te se može reći da je ovaj zakon u funkciji izjednačavanja u pravima svih građana. Nesporno je da se ovim zakonom prava stanara u tim stanovima izjednačavaju sa licima koja su ostvarivala pravo na otkup stanova u skladu sa Zakonom, odnosno ta lica koja su imala pravo otkupa stanovali su u stanovima u društvenoj, odnosno državnoj svojini. Stanari u stanovima koji se nalaze u zadužbinama nisu bili u istom ustavnopravnom položaju kao svi ostali zakupci. Ovim izmenama vrši se izjednačavanje u pravima između tih kategorija lica.

*Koji su troškovi koje će primena akta izazvati građanima i privredi, posebno malim i srednjim preduzećima*

Primena ovog zakona neće izazvati posebne troškove građanima i privredi.

*Da li su zainteresovane strane imale priliku da iznesu svoje stavove o Zakonu*

U raspravama i konsultacijama kao i podnetim inicijativama u toku pripreme ovog zakona sa predstavnicima ministarstava i posebnih organizacija, drugih organa i organizacija, pojedinih opština i gradova i AP Vojvodine zainteresovane strane su imale priliku da iznesu svoje stavove koji su u velikoj meri uticali na konačna rešenja u ovom zakonu. U pripremi Zakona aktivno je učestvovalo, davanjem konkretnih predloga i inicijativa Udruženje građana za zaštitu prava korisnika stanova u stambenim zgradama zadužbina. Sa ovim udruženjem, koje je reprezentativni predstavnik ove grupe zakupaca stanova, kojima kroz dosadašnja zakonska rešenja nije bio omogućen otkup stana, održano je nekoliko sastanaka i omogućeno im je da putem pismene komunikacije neposredno učestvuju u izradi teksta ovog zakona.

*Koje će mere biti preduzete da bi se ostvarili razlozi donošenja zakona*

Zakonom predviđeno je da Vlada donese odgovarajući podzakonski akt. Navedeni podzakonskog akta će biti donet u roku koji će omogućiti punu primenu ovog zakona, a koji neće biti duži od godine dana od dana primene ovog zakona. U fazi primene ovog zakona, jedinicama lokalne samouprave, privrednim društvima i drugim organizacijama i građanima će se pružati neophodna stručna pomoć kako bi se ostvarili ciljevi i razlozi za donošenje ovog zakona.