

ПРЕДЛОГ

На основу члана 123. став 1. тачка 3. Устава, а у вези са чланом 125. Закона о науци и истраживањима („Службени гласник РС”, број 49/19), Закона о потврђивању оквирног уговора о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије, F/P 1711 („Службени гласник РС – Међународни уговори”, број 13/10) и Закона о потврђивању оквирног уговора о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије, F/P 1739 („Службени гласник РС – Међународни уговори”, број 1/12),

Влада доноси

УРЕДБУ

О ОТКУПУ СТАНОВА ДОДЕЉЕНИХ ЗА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ИСТРАЖИВАЧА, НАСТАВНИКА И САРАДНИКА

Члан 1.

Овом уредбом уређује се откуп станова изграђених средствима зајма у складу са потврђеним међународним споразумима по непрофитним ценама, односно по ценама нижим од тржишне, ради решавања стамбених потреба истраживача, наставника и сарадника у институтима и високошколским установама чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе и институтима чији је оснивач Српска академија наука и уметности.

Под међународним уговорима из става 1. овог члана подразумевају се Закон о потврђивању оквирног уговора о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1711 („Службени гласник РС – Међународни уговори”, број 13/10) и Закон о потврђивању оквирног уговора о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1739 („Службени гласник РС – Међународни уговори”, број 1/12).

На питања откупа станова из става 1. овог члана која нису уређена овом уредбом сходно се примењују одредбе Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20-др.закон), које се односе на стамбену подршку – на питања откупа.

Члан 2.

Право на откуп станова из члана 1. став 1. ове уредбе имају истраживачи, наставници и сарадници који су стекли право на закуп станова изграђених средствима зајма у складу са међународним уговорима из члана 1. став 2. ове уредбе, а на основу конкурса које су до ступања на снагу ове уредбе реализовали Фондација за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду (у даљем тексту: Фондација) и Универзитет у Крагујевцу (у даљем тексту: Универзитет), по истеку рока од пет година од дана закључења уговора о закупу стана.

Списак станова из става 1. овог члана и испуњеност услова за њихов откуп

утврђују Фондација и Универзитет.

Члан 3.

Захтев за откуп стана лица из члана 2. став 1. ове уредбе подносе Фондацији и Универзитету, најкасније три месеца пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о закупу стана.

Изузетно од става 1. овог члана, лица којима је рок од пет година од дана закључења уговора о закупу стана истекао пре ступања на снагу ове уредбе, односно у року краћем од рока из става 1. овог члана, подносе захтев за откуп стана са свом потребном документацијом у року од месец дана од дана ступања на снагу ове уредбе.

Фондација и Универзитет на основу захтева из ст. 1. и 2. овог члана припремају уговор о откупу стана који пре закључења достављају Државном правобранилаштву на сагласност.

Члан 4.

Уговор о откупу стана са лицем из члана 2. став 1. ове уредбе, по добијеној сагласности из члана 3. став 3. ове уредбе, закључује надлежни орган Фондације и Универзитета.

Уговор из става 1. овог члана садржи нарочито: податке о уговорним странама, податке о стану који је предмет откупа (зграда, улица, спрат, број стана, број и врста просторија у стану, површина стана), висину купопродајне цене и начин плаћања (у целости или на рате), рокове плаћања, средство обезбеђења, одредбу о забрани отуђења односно продаје стана у року од пет година од дана откупа стана, услове раскида уговора, датум и место закључења уговора, потпис уговорних страна и друга питања која су од значаја за овај уговорни однос.

Члан 5.

Откуп станова из члана 1. став 1. ове уредбе врши се на основу цене коју утврђује Влада, на предлог министарства надлежног за послове образовања и науке (у даљем тексту: откупна цена).

Откупна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан утврђивања, а плаћа у динарској противвредности у односу на евро према званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Откупна цена се може исплатити одмах у целини или у једнаким месечним ратама у року који се утврђује уговором.

Ако се откупна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се исказује у еврима, а плаћа у динарској противвредности евра по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања рате, на рачун прописан за уплату јавних прихода Републике Србије.

Ако се исплата откупне цене врши у целини купац је исту дужан да исплати у року од 15 дана од дана закључења уговора, на рачун прописан за уплату јавних прихода Републике Србије.

Ако се плаћање не изврши у року из претходног става овог члана, уговор се раскида.

Трошкове овере уговора сноси купац.

Стан који је откупљен у складу са овом уредбом не може бити отуђен пре истека рока од 10 година од дана закључења уговора, о чему се врши упис забележбе у теретни лист непокретности који води регистар непокретности.

Члан 6.

Средства добијена откупом станова у складу са овом уредбом уплаћују се на рачун прописан за уплату јавних прихода и приход су буџета Републике Србије.

Члан 7.

Уговор о откупу стана може се једнострано раскинути:

- 1) ако се утврди да је стан који је предмет откупа добијен на основу неистините и нетачне документације или података;
- 2) ако купац или његови наследници не плате ни после опомене три узастопно доспеле рате, односно четири рате у току године;
- 3) ако купцу престане радни однос на институту, односно високошколској установи из члана 1. ове уредбе, у којој је у радном односу;
- 4) у случају неиспуњења других обавеза утврђених уговором и овом уредбом.

Члан 8.

Ако се уговор о откупу стана раскине у складу са чланом 7. ове уредбе, Фондација, односно Универзитет расписује конкурс за доделу тог стана.

Члан 9.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

Број:
У Београду,

ВЛАДА

ПРЕДСЕДНИК

Образложење

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Чланом 123. став 1. тачка 3. Устава прописано је да Влада доноси уредбе и друге опште актеради извршавања закона.

Чланом 125. Закона о науци и истраживањима прописано је да стамбене потребе истраживача, наставника и сарадника у институтима и високошколским установама чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе и институтима чији је оснивач Српска академија наука и уметности, обезбеђују се давањем под закуп под посебним условима, са правом на откуп по приступачним ценама односно по ценама нижим од тржишне, станова изграђених средствима зајма у складу са потврђеним међународним уговором.

Чланом 2. став 1. Оквирног споразума прописано је да се зајам за делимично финансирање Ф/П 1711 (2010) који је Административни савет БСЕ одобрио 11. јуна 2010. године, тиче делимичног финансирања квалификованих инвестиција за унапређење научне и образовне инфраструктуре и обезбеђење смештаја за младе истраживаче у Србији, а у Прилогу 1. у тачки II описа пројекта да се друга компонента планираних радови односи на изградњу некомерцијалних смештајних капацитета (око 130 нових

станова) ради изнајмљивања младим истраживачима са циљем унапређења њихових животних услова. Према посебним условима из Прилога 1. куповина станова биће омогућена након најмање пет година становања, а куповина ће бити ограничена на највише један стан по домаћинству који мора бити једина некретнина купца и/или других чланова домаћинства. Поред тога, купцима ће бити забрањено да продају стан пет година након куповине, чиме се добија најмањи период становања од 10 година. Овај други услов (забрана продаје стана пет година од куповине) ће бити евидентиран и регистрован у званичним регистрима имовине, приликом извршења куповине.

Чланом 2. став 1. Оквирног споразума прописано је да се зајам за делимично финансирање Ф/П 1739 (2011) који је Административни савет БСЕ одобрио 11. јуна 2011. године, тиче делимичног финансирања квалификованих инвестиција за унапређење научне и образовне инфраструктуре и обезбеђење станова за изнајмљивање за младе истраживаче у Србији, а у Прилогу 1. у тачки II описа пројекта да се трећа компонента односи на изградњу станова за изнајмљивање за младе истраживаче у Београду, Крагујевцу, Нишу и Новом Саду. Према посебним условима из Прилога 1. куповина станова биће омогућена након најмање пет година становања, а куповина ће бити ограничена на највише један стан по домаћинству који мора бити једина некретнина купца и/или других чланова домаћинства. Поред тога, купцима ће бити забрањено да продају стан пет година након куповине, чиме се добија најмањи период становања од 10 година. Овај други услов (забрана продаје стана пет година од куповине) ће бити евидентиран и регистрован у званичним регистрима имовине, приликом извршења куповине.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

У циљу решавања стамбених потреба истраживача, наставника и сарадника у институтима и високошколским установама чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе и институтима чији је оснивач Српска академија наука и уметности, Законом о науци и истраживањима омогућено је давање станова под закуп под посебним условима, са правом на откуп по приступачним ценама односно по ценама нижим од тржишне, и то за станове изграђене средствима зајма у складу са потврђеним међународним уговором.

Овом уредбом уређује се откуп станова изграђених средствима из зајма за решавање стамбених потреба наставника, сарадника и истраживача којима су станови додељени на основу конкурса које су реализовали Фондација за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду и Универзитет у Крагујевцу.

Средствима из зајма банке Савета Европе (у даљем тексту: ЦЕБ) изграђено је 134 станова у Београду који су уселиени у току 2015. године на основу конкурса који је је реализовала Фондација за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду и 210 станова у Крагујевцу, на основу конкурса које реализује Универзитет у Крагујевцу где је уселење започето у току 2019. године.

Имајући у виду да закуп станова у Београду изграђених средствима зајма из међународног споразума истиче у току 2020. године, потребно омогућити закупцима да откупе станове под повољнијим условима од тржишних, у складу са законом.

Доношењем ове уредбе уређује се откуп станова изграђених средствима зајма ЦЕБ-а под условима повољнијим од тржишних, у складу са законом.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Предлога уредбе прописује се да ће се овом уредбом уредити откуп станова изграђених средствима зајма у складу са потврђеним међународним споразумима (Оквирним уговором о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1711 и Оквирним уговором о зајму између банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1739), под повољнијим условима од тржишних, ради решавања стамбених потреба истраживача, наставника и сарадника у институтима и високошколским установама чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе и институтима чији је оснивач Српска академија наука и уметности.

Чланом 2. Предлога уредбе утврђује се да право на откуп станова из члана 1. Предлога уредбе имају истраживачи, наставници и сарадници, који су стекли право на закуп станова на основу конкурса које су до ступања на снагу ове уредбе реализовали Фондација за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду и Универзитет у Крагујевцу, по истеку рока од пет година од дана закључења уговора о закупу стана, као и да ће Фондација и Универзитет у Крагујевцу утврдити списак станова и услове за њихов откуп.

У члану 3. Предлога уредбе прописује се начин подношења захтева за куповину стана, и надлежност за припрему уговора о купопродаји стана.

Чланом 4. Предлога уредбе прописано је да уговор о откупу стана са лицем које је стекло право на куповину, по добијеној сагласности Државног правобранилаштва закључује надлежни орган Фондације, односно Универзитета у Крагујевцу. Ставом 2. овог члана утврђени су обавезни елементи уговора о откупу стана.

Чланом 5. Предлога уредбе уређује начин утврђивања цене стана као и начин исплате цене.

Чланом 6. Предлога уредбе прописано је да се средства од откупа стана уплаћују на рачун прописан за уплату јавних прихода и да представљају приход буџета Републике Србије

Чланом 7. Предлога уредбе уређени су услови за једностранни раскид уговора.

Чланом 8 Предлога уредбе прописано је да Фондација, односно Универзитет у Крагујевцу расписује конкурс за доделу стана за који је раскинут уговор у складу са чланом 7. Предлога уредбе.

У члану 9. Предлога уредбе прописано је ступање на снагу уредбе.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА

За спровођење ове уредбе нису потреба финансијска средства.