

АНАЛИЗА ЕФЕКТА

НАЦРТА ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

1. Који су проблеми које закон треба да реши

Централни проблем стамбеног законодавства Републике Србије је његова анахроност у односу на постојеће стање и друштвено-економске односе, јер бројне и радикалне промене које су се десиле у периоду од доношења основних прописа, Закона о становању и Закона о одржавању стамбених зграда, више од 20 година нису биле праћене неопходним законским изменама.

Закон о становању донет је 1992. године, када су станови у стамбеним зградама највећим делом били у друштвеној, односно државној својини, па су законом биле прописане одредбе својствене друштвено-економским односима из тог периода. Већ крајем 1993. године највећи број тих станова је био приватизован, што је наметнуло доношење Закона о одржавању стамбених зграда 1995. године. Овај закон је регулисао односе између власника станова у вези са одржавањем и коришћењем зграде као целине и њених посебних делова, јер тек изменама у члану 19. Закона о основама својинско-правних односа 1996. године они постају заједничари на заједничким деловима зграде. То значи да никада нису били јасно дефинисани ти заједнички делови, што и сада ствара бројне проблеме у управљању и одржавању стамбених зграда.

Стога актуелни правни оквир за становање већ дуго не даје одговоре на бројна питања којима се грађани обраћају надлежним органима, а најчешће за помоћ у решавању стамбених потреба или ради регулисања односа између власника станова везано за управљање и одржавање стамбених зграда. Такође, чести су и захтеви власника посебних делова у зградама у којима се обавља искључиво пословна делатност да се пропишу правила за уређивање њихових међусобних односа везаних за управљање и одржавање пословних зграда, јер ниједан закон не уређује ове односе.

Иако је у Закону о становању дефинисан јавни интерес, он је само декларативан, јер су средства за његово остваривање, која су се очекивала од приватизације станова, обезвређена хиперинфлацијом већ на самом почетку његове примене. Резултат ове приватизације је и феномен „сиромашних власника“, који немају довољно средстава да плаћају трошкове поседовања имовине, а што се посебно односи на трошкове инвестиционог одржавања и унапређења стамбених зграда.

Као једна од великих негативних последица непостојања кохерентне стамбене политике је и стални раст удела бесправно изграђених стамбених објеката у укупном стамбеном фонду Србије, што за последицу има неплаћање имовинских пореза и накнада за коришћење и развој комуналне инфраструктуре. Претходна последица изазива повећање пореских оптерећења власника легалних стамбених објеката. Такође, стално се смањује вредност стамбеног фонда, како због недовољног одржавања, тако и због повећања броја нелегалних објеката чији квалитет је упитан, јер се у том сегменту не контролише поштовање грађевинских стандарда и квалитета изградње.

Тренутно су потпуно нејасни и приоритети јавне стамбене подршке. Расподела средстава из јавних буџета спроводи се по основу различитих прописа за разне групације становништва, па је она нетранспарентна и није могуће пратити њене укупне ефекте. Ипак, на основу праћења прописа везано за најважнију меру стамбене политике у периоду 2005-2010, на

субвенционисање стамбених кредита потрошено је преко 100 милиона евра као средства која се враћају у буџет тек након 25-30 година. С друге стране, иако је 2012. године донета Национална стратегија социјалног становања као јединствени документ стамбене политике којим је обухваћен потенцијално велики проценат становништва и којим је утврђен јединствени приступ јавне стамбене подршке и одржив систем финансирања кроз обртни фонд, овај документ се спроводи у малој мери, пре свега због недостатка иницијалних средстава за покретање одрживих програма стамбене подршке. Стога је у новом закону потребно утврдити сигуран и транспарентан извор финансирања за остваривање јавног интереса и јасне критеријуме расподеле стамбене подршке, како би било могуће пратити и оцењивати ефекте мера стамбене политике за дугорочни наредни период.

Развој стамбеног сектора је неуравнотежен и док број станова расте, стамбена расподела не прати тај тренд. Упоредивањем података из два пописа – из 2002. и 2011, може се закључити позитиван тренд у вези са повећањем укупног броја станова, али уколико се упореде структурне промене, не могу се закључити позитивни трендови. Највећа негативна промена представља велики пораст броја ненастањених станова за стално становање. Ненастањених станова који припадају старијем фонду, изграђеном пре 1945. године, има више у такозваним осталим насељима, док у најновијем фонду станова (изграђених између 2002. и 2011) више ненастањених станова има у градским насељима. То указује на депопулацију села, као и на незаузете (непродате) новоизграђене станове у последњој декади у градовима.

Табела 1. Стамбене јединице у Републици Србији

	2011.	2002.	Промена	
Станови – укупно	3.231.931	2.956.516	275.415	9,3%
Станови за стално становање	3.012.923	2.743.996	268.927	9,8%
Настањени станови за стално становање	2.423.208	2.409.002	14.206	0,6%
Ненастањени станови	589.715	334.994	254.721	76%
Станови који се користе повремено	201.519	201.045	474	0,2%
Станови за обављање делатности	17.489	11.475	6.014	52%
Остале стамбене јединице	13.900	18.729	-4.829	-25,8%
Настањене пословне просторије	5.563	8.709	-3.146	-36%
Просторије настањене из нужде	7.635	9.212	-1.577	-17%
Колективне стамбене јединице	702	808	-106	13%

Извор: Републички завод за статистику

Као један од највећих проблема стамбеног сектора у Србији издваја се изразита ценовна недоступност стана и стамбених услуга на тржишту. Колики је проблем домаћинствима да самостално реше своје стамбене потребе на тржишту може се сагледати из односа висине просечних годишњих примања у односу на цену просечног стана на тржишту, који је 2013. године износио 1:13 уколико би се стан куповао готовином, односно 1:19 уколико би се куповао кредитним средствима. Математички показатељ који упућује на потребу предузимања мера јавне интервенције у становању је између 1:4 до 1:5.

Период након приватизације карактерише одсуство јавне интервенције, који се може сматрати задржавањем статуса кво. Од 2005. године јавна интервенција у становању пре свега је усмеравана на повећање доступности стамбених кредита, али су ове парцијалне мере стамбене политике (и уједно јачања

банкарског сектора) допринеле продубљивању неправилности стамбеног тржишта. Док су се снижавале камате кредита, расле су цене станова (погледати табелу 2), па је ефекат мере врло брзо анулиран.

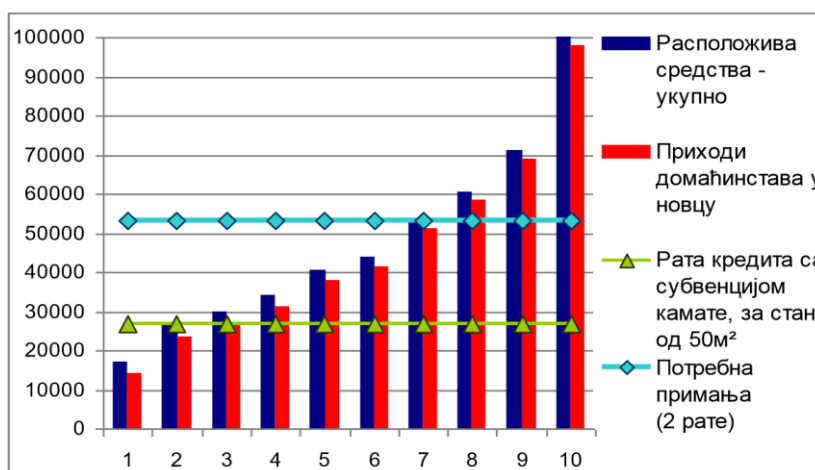
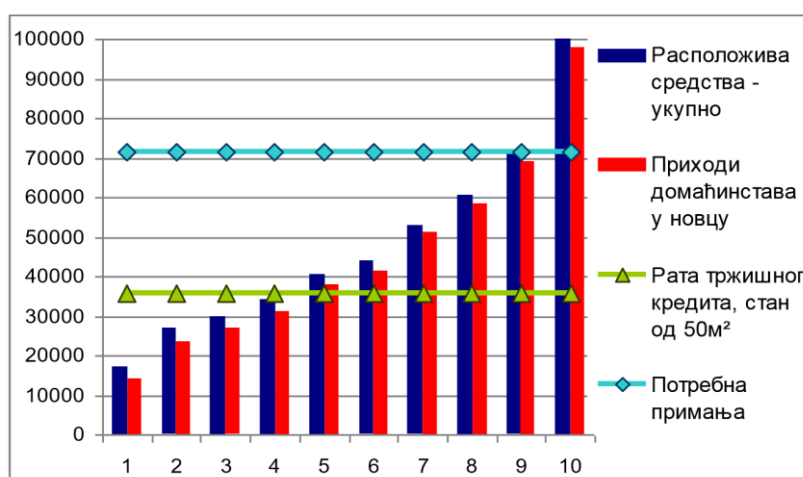
Табела 2 Упоредни приказ кретања просечних цена станова и кредита

	2003.	2005.	2007.	2009.	2013.
Просечна камата %	7,67	6,30	6,05	5,67	4,56
Просечна цена стана €/м ²	932	1.001	1.091	1.356	1.121
Цена стана од 50 м ² у €	46.600	50.050	54.550	67.800	56.050

Извор: Републички завод за статистику и Народна банка Србије

Такође, и поред субвенционисања, стамбени кредити су и даље недоступни већини становништва, што се може сагледати из следећих графика.

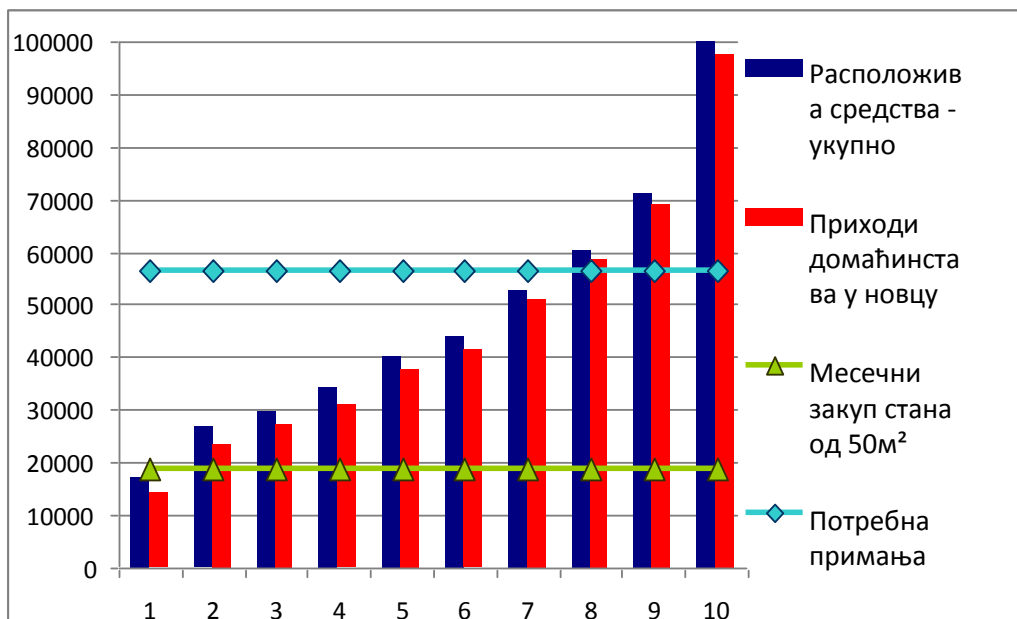
Графикон 1 Однос месечне рате кредита за просечни стан на тржишту без (график горе) и са субвенцијом (график доле) учешћа за кредит, према децилима расположивих средстава домаћинстава по висини у 2009. годин



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

Тржиште стамбеног закупа је скромно развијено јер је проценат станова у приватној својини у којима станују власници висок, а због недостатка контроле овог сектора он је у великој мери неформалан. Стога се не располаже прецизним информацијама о ценама приватног стамбеног закупа, сем да висина закупнине расте у зависности од величине града и удаљености од његовог центра.

Графикон 2 Однос месечне закупнине за просечни стан на тржишту стамбеног закупа у градовима средње величине према висини расположивих средстава домаћинстава (разложених по децилној подели) у 2009. години



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

Такође, фонд јавних станова који се даје у закуп је незнатан, с обзиром на то да је највећи проценат станова приватизован почетком 90-их, као и да постоје снажне тенденције њихове даље приватизације на основу различитих прописа.

Један од већих проблема је што у сектору јавног стамбеног закупа постоје велике разлике између цена закупа у зависности од различитих законских и програмских решења, а што је приказано у следећој табели.

Табела 3 Стамбена закупнина у већим градовима у 2015. години

	Београд	Нови Сад	Ниш	Крагујевац
Тржишна закупнина, стан 60 м ²	300 €	300 €	240 €	200 €
Закупнина за социјалне станове*	24	н/п	80	80
Регулисана закупнина по ЗоС**	56 €	56 €	56€	56€
Регулисана закупнина по Уредби***	120€	80€	80€	80€
Регулисана закупнина по ЗоИ****	60	40	40	40

Извор: сајт Имовина нет и Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

*Социјално становање у закуп у Београду не укључује стварне трошкове, док се у Нишу и Крагујевцу закупнине састоје од трошкова отплате 1/3 инвестиционих средстава за изградњу станова (без трошкова опремања земљишта) и трошкова: управљања, одржавања, осигурања и ризика наплате.

**Закупнина у складу са чланом 32. Закона о становању, која се обрачунава за закупце на неодређено време станова у јавној својини и у својини грађана. Заснива се на просеку примања и бодовној вредности квалитета стана и приближна је за целу РС

***Закупнина која се обрачунава у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у својини РС

****Закупнина која се обрачунава у складу са Законом о избеглицама

Различити стамбени програми и пројекти за избеглице и интерно расељена лица, као на пример Програм „Хелп“, програми становања у заштићеним условима и други, у којима у почетку или у потпуности не постоји

никаква обавеза по питању плаћања коришћења и одржавања станова, са дугорочног становишта економски су неодрживи. Локална самоуправа може, уколико има довољно средстава, да субвенционира социјално становање у већој мери, што је случај код закупнина за социјалне станове у Београду. Поставља се, међутим, питање одрживости овог решења на дужи период у случају већег броја корисника социјалних станова, уколико се ова субвенција линеарно примени код свих корисника, без обзира на њихове различите платежне могућности.

За економску одрживост у дужем периоду, као и за повећање ефикасности наплате из сваког, па и социјалног стамбеног фонда, неопходно је обезбедити јасну рачуницу о стварним трошковима прибављања и одржавања станова у одређеној временској перспективи, као и нивоа субвенција које се укључују у циљу повећања стамбене доступности за становништво са нижим примањима. Скривене и неприказане субвенције неће допринети укупној одрживости, већ ће напротив непостојање средстава за одржавање стамбеног фонда довести до његовог бржег пропадања, што у даљој временској перспективи може изазвати концентрацију сиромашних и запуштених градских области, са различитим социјалним проблемима.

Такође, још увек не постоје механизми приватног стамбеног финансирања за домаћинства са средњим и нижим примањима: специјализоване банке за стамбено финансирање, механизам којим се подстиче стамбена штедња, мањи кредити за унапређење станова са мањом рочношћу, наменски фондови за финансирање стамбених пројеката и слично. На тај начин се уједно смањују и потенцијали стамбеног тржишта јер се смањује број актера који могу на њему да учествују, те се тржиште сужава и постаје нефункционално.

Озбиљан проблем представља и неефикасно и недовољно транспарентно управљање и одржавање стамбених зграда засновано на добровољности. Опште је познато да велики број стамбених зграда пропада због неодржавања или недовољно професионалног одржавања, чиме опада укупна вредност стамбеног фонда, скупштине стамбених зграда не функционишу, а неретко су угрожени и животи станара зграда и трећих лица.

Један од узрока лежи и у неодговарајућем регулисању својине и својинских односа у стамбеним зградама јер нису јасно дефинисани заједнички делови зграде, па није јасно ни разграничење између посебних и заједничких делова у физичком смислу. Надлежне институције у области одржавања стамбених зграда нису делотворне, а не постоје ни довољни капацитети у јединицама локалних самоуправа за деловање у заштити јавног интереса у овој области – заштита живота и здравља људи и сигурности околине.

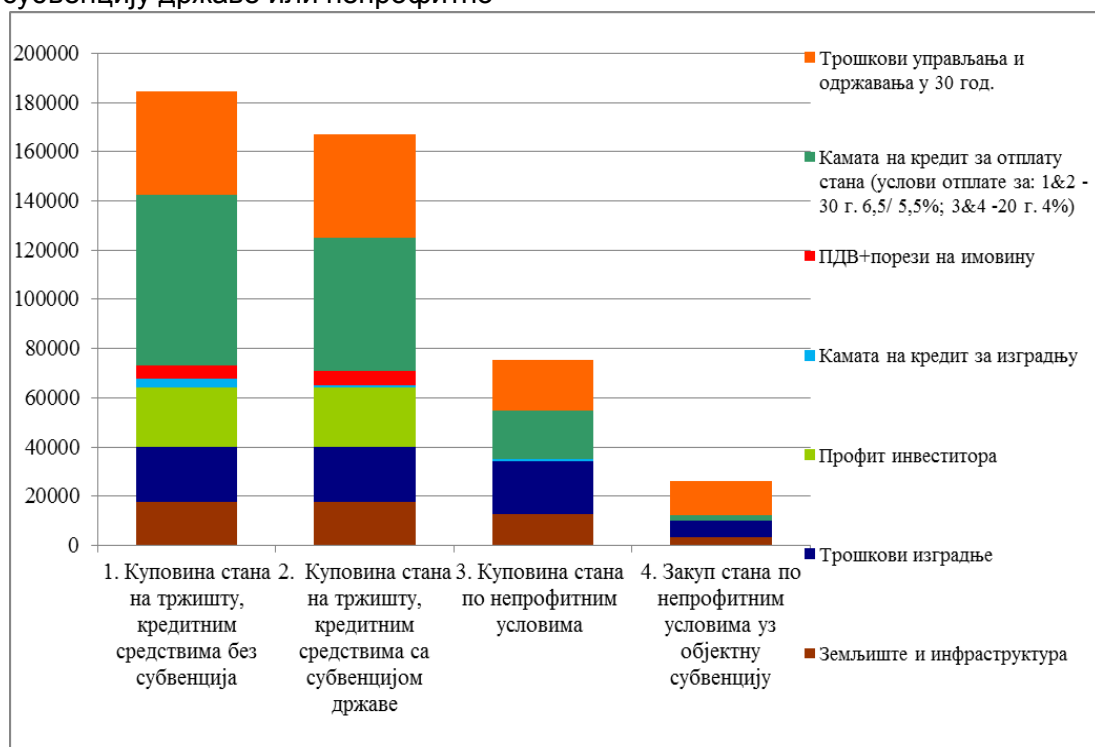
И у овој области су потпуно неразвијени механизми за финансирање радова одржавања, а посебно инвестиционог одржавања, а недовољно су развијени и инструменти подршке из јавног сектора. На нивоу јединица локалних самоуправа често су спојене функције наплате средстава за одржавање, извођење радова и контроле извођења радова. Нису прецизно дефинисане ни надлежности инспекција у надзору над одржавањем стамбених зграда.

Неразвијен је и сектор непрофитних и нископрофитних пружалаца стамбених услуга (јавне стамбене агенције и стамбене задруге), а који управо даје одговоре на кључни проблем стамбеног сектора у Србији – на ниску ценовну доступност стана.

Следећа графика приказује како је могуће смањити цену стана и стамбене услуге према кориснику кроз прибављање и давање стана по непрофитним условима, поредећи цене прибављања стана: на тржишту, уз подршку државе кроз субвенцију камате кредита и у програму непрофитног

становања који је требало да се спроведе кредитом Развојне банке Савета Европе 2012. године, а све према ценама из 2009. године.

Графикон 3 Упоредни приказ цене стана који се прибавља на тржишту, уз субвенцију државе или непрофитно



Извор: Републички завод за статистику, Народна банка Србије, МГСИ

2. Циљеви који се постижу доношењем закона

Општи циљ овог закона је садржан у дефинисаном јавном интересу, као усклађивање аспеката економског и социјалног развоја и заштите животне средине у развоју становања, кроз унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вредности стамбеног фонда, уз истовремено унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса. Овај циљ ће се постићи кроз:

1. Разграничење физичких делова зграде у смислу јасног дефинисања шта су посебни, самосталних, односно заједнички делови зграде.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су смањење броја захтева за примену закона у вези са овим питањем, као и повећање броја правних промета у сектору непокретности због повећања правне сигурности.

2. Унапређење организације управљања зградама, кроз: успостављање стамбене заједнице по закону, као правног лица са пуним правним субјективитетом и обавезе њене регистрације (у јединици локалне самоуправе) и вођење јединствене евиденције у АПР; обавезу постављања управника и јасно дефинисање његових задатака, као и могућност постављања професионалних управника, односно принудне управе уколико се не постави управник; прецизирање радова одржавања, као и јавног интереса у одржавању зграда.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја конституисаних и регистрованих стамбених заједница, као и повећање

активности у овом сектору и различитих облика правног промета у којем се као субјекти појављују стамбене заједнице.

3. Регулисање процедуре иселјења и преселјења, као и сарадња и контрола законитости спровођења ових поступака од стране надлежних органа.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број размена информација и остварена сарадња између надлежних органа у спровођењу ових поступака, као и смањење притужби о повреди људских права у овим поступцима.

4. Унапређење регулисања и евидентирања тржишних закупних односа, у смислу да се успоставља обавеза закупца да закључи уговор о закупу стана у писаној форми, као и обавеза да обавести управника стамбене заједнице о томе, а примерак уговора достави надлежној локалној пореској администрацији. У циљу заштите права закупаца, овим одредбама је прописан отказни рок уговора о закупу, који не може бити краћи од 90 дана.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја евидентираних уговора о закупу закључених у складу са законом, чиме се повећава правна заштита, као и остварење права закупаца и закуподаваца у случају судских спорова.

5. Установљивање јавног интереса и расподелу надлежности (обавеза, права и одговорности) државе и јединица локалне самоуправе у области становања; успостављање јединственог, економски одрживог система стамбеног финансирања; успостављање јединственог институционалног система за реализацију усвојених (непрофитних) стамбених програма.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су повећање броја решених стамбених потреба, као и повећање разноврсности облика стамбене подршке за различите кориснике, повећање обима активности у грађевинском сектору, као и повећање броја архитектонских конкурса и јавних набавки у реализацији стамбених пројеката и повећање стандарда становања.

6. Решавање проблема у вези са коришћењем станова који су додељени изабраним, постављеним и запосленим лицима код корисника средстава у државној својини (сада јавној својини) и изједначавање њихових права са правима истог круга лица која су они остварили у складу са Уредбом о решавању стамбених потреба изабраних постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Сл. гласник РС". бр. 41/02, 76/02, 125/03, 88/04, 68/06-УС, 10/07 и 107/07), у смислу омогућавања куповине додељених станова по тржишним условима. С друге стране, овај круг лица не треба издвајати од осталих грађана у погледу остваривања стамбених права и у том циљу се предлаже престанак важења Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини ("Сл. гласник РС". бр. 102/10 и 117/12), као и одредаба Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС". бр. 72/11) којима се предвиђа доношење нове сличне уредбе која би уредила решавање стамбених потреба запослених у органима државне управе и локалне самоуправе. Овим се постиже изједначавање права овог круга лица са правима осталих грађана у погледу остваривања стамбене подршке, односно искључује се могућност дискриминације у приступу стамбеним правима и спровођењу стамбене политике.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број судских поступака у вези са остваривањем права по основу примене наведених уредби,

као и број примедба међународних организација за људска права о дискриминацију у погледу остваривања стамбених права.

7. Решавање вишедеценијског проблема враћања у посед стана у власништву грађана, задужбина и фондација и решавање стамбених потреба закупаца на неодређено време у тим становима.

Показатељи и параметри за праћење овог циља су број станова који су враћени власницима, број закупаца који су пресељени у друге станове, као и смањење судских процеса у вези с овим питањима.

8. Увођење инспекцијског надзора и ефикасне контроле свих актера у примени одредаба овог закона.

Показатељи и параметри за праћење су број извршених инспекцијских налога.

3. Да ли су разматране могућности за решавање проблема без доношења акта

Анализом других могућности за решавање проблема установљено је да је, између свих алтернатива, најцелисходнији и најпоузданији начин за решавање напред наведених проблема - доношење закона који ће уредити област становања и одржавања зграда.

Посебно треба нагласити да је основни правни оквир за уређење односа у вези са становањем – Закон о становању и Закон о одржавању стамбених зграда, донети 1992, односно 1995. године, те да су ови закони формулисани у складу са другачијим друштвено-економским односима и опредељењима и као такви више не дају праве одговоре на садашње захтеве друштвеног развоја. У случају непредузимања мера државне интервенције, описани проблеми који постоје у стамбеној области ће се увећавати, јер их није могуће решити искључиво деловањем тржишних механизма.

Такође није могуће утицати на уређивање ове области искључиво применом мера неправне (нерегулаторне) природе, као што су економске мере попут доделе субвенција и других врста државне помоћи или мерама друштвене (социјалне) природе, са нижим степеном државне интервенције, попут различитих врста акција у виду информационах, образовних и медијских кампања усмерених на подизање нивоа свести. Потребно је да мере ове врсте прате примену овог закона у пракси, али њиховом повременом и несистемском применом није могуће решити предметне проблеме. То доказује и регулаторна пракса земаља са развијеном тржишном привредом и вишим стандардом становништва, у којима се такође правно регулише подршка становништву за решавање њихових стамбених потреба (пре свега јединствена правила расподеле и коришћења стамбене подршке), као и односи између власника и корисника посебних делова у дељеним непокретностима (стамбене зграде, тржни центри, пословне зграде у својини више лица и сл).

У оквиру мера правне (регулаторне) природе једино одговарајуће решење је било доношење закона, будући да конкретна материја која се уређује овим законом - форма и организација привредног субјекта, управљање истим, његово финансирање, казнене одредбе - по својој природи не представља предмет подзаконских аката који се доносе на основу закона и ради спровођења закона, него законску материју. Употребом инструмената тзв. меког права и аутономног права (саморегулација), без снаге законског ауторитета, односно донетих од стране задружних савеза такође не би било могуће решити описане проблеме.

4. Зашто је доношење акта најбољи начин за решавање проблема

Уколико би предметна материја била уређена путем закона о изменама и допунама постојећих закона или доношењем више посебних закона, становиште је да би то било нецелисходно и не би представљало ефикасно решавање проблема. У том случају и даље би постојала два закона, односно више посебних закона, што би одржавало усложњавање и расипање законске материје, дуготрајне и скупе процедуре доношења и парцијалну примењеност, несистематичност и могући сукоб законских, односно правних норми.

5. На кога и како ће највероватније утицати решења о закону

Решења у закону ће утицати на све грађане у Републици Србији, као и на актере који делују у стамбеном сектору: државне органе, органе јединице локалне самоуправе, непрофитне стамбене организације, актере из привреде, предузетнике.

У односу на грађане који станују у сопственим становима, овим законом се не мењају њихова права у погледу слободе располагања њиховом имовином, али се повећавају њихове обавезе, пре свега у смислу повећања одговорности у односу на њено одржавање. То се пре свега односи на одржавање стамбених, као и пословних зграда у којима постоји власништво више лица на посебним деловима, како се неиспуњењем ових обавеза не би угрозила њихова сопствена имовина, као и имовинска и друга права њихових суседа и сигурност околине. Такође, унапређење одржавања ће се постићи обавезом постављања лица задуженог за организовање послова одржавања – управника, али треба имати у виду да законом није утврђена обавеза постављања професионалног управника и у том смислу власници станова сами одлучују о томе да ли ће поставити професионалног управника (2/3 већином скупштине стамбене заједнице) или ће изабрати за управника некога од власника посебног дела.

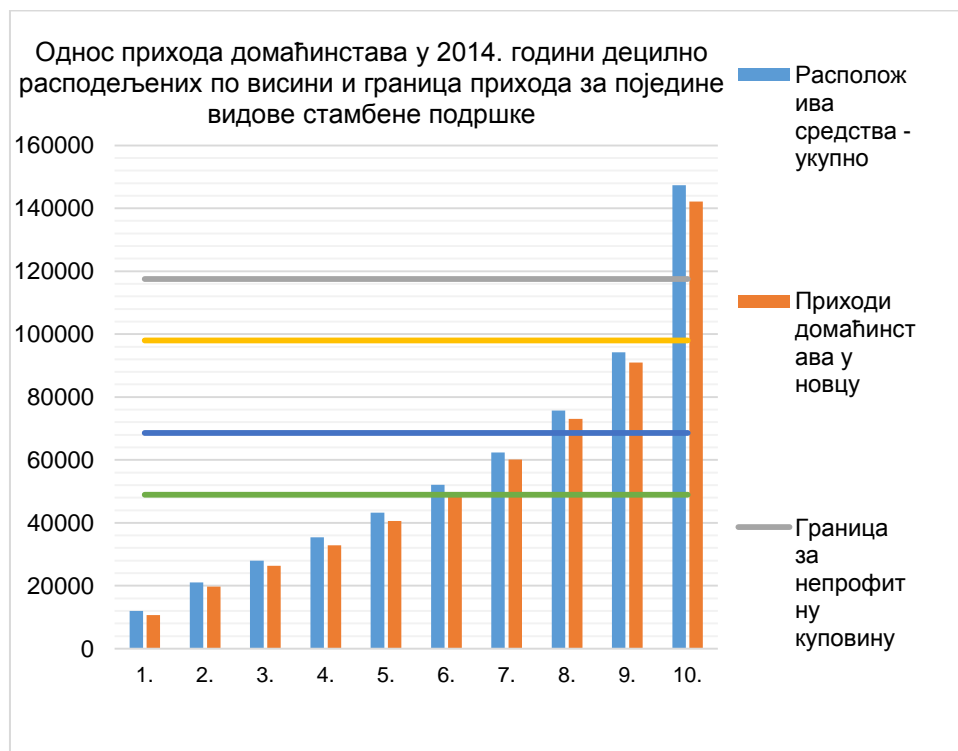
У сектору одржавања кроз примену овог закона очекују се позитивни ефекти на животну средину јер ће бити обезбеђена средства у буџетима за подршку власницима да унапреде енергетске карактеристике зграда, чиме ће се повећати енергетска ефикасност.

У односу на грађане који користе у закуп станове у јавној својини, овим законом се најзад изједначава методологија обрачуна закупнине за све такве закупце, јер сада постоји разлика у закупнини станова у јавној својини додељених по закону о становању, или по неком другом правном акту (погледати табелу 3), па су ове категорије купаца, иако станују у становима у јавној својини, у неравноправном положају. Такође, и закупци на неодређено време станова у својини грађана и задужбина плаћају такозвану „социјалну“ а не тржишну закупнину, јер се ради о становима у приватној својини које власници не могу да користе ни да остварују одговарајући приход од својих станова већ скоро 70 година.

Изједначавањем закупнина у јавном сектору постижу су бољи економски ефекти јер ће јавни буџети имати веће приходе, али и друштвени ефекти јер се закупци у становима у јавној својини најзад изједначавају у положају. При томе се саме закупнине неће значајно повећати. Такође су бољи и административни ефекти јер је обрачун закупнине једноставнији и базира се на вредности стана коју пореска администрација већ обрачунава.

Посебно се очекује позитиван ефекат везано за повећање могућности за грађане да реше своје стамбене потребе кроз различите видове стамбене подршке, а што такође зависи од средстава усмерених за реализацију приоритетних стамбених програма и пројеката. Наредни графикон приказује на који начин ће се повећати доступност цене станова и становања кроз различите програме стамбене подршке, што ће уједно имати и позитиван ефекат на повећање актера на различитим стамбеним тржиштима, као што је тржиште

стамбеног закупа и стамбених услуга, као и на повећање активности у грађевинском сектору.



Извор: Републички завод за статистику, Анкете о потрошњи становништва у 2014) и МГСИ

Овим законом уједно ће се коначно решити и вишедеценијски проблем грађана и задужбина да не могу у потпуности располагати својим становима у којима станују закупци на неодређено време. Ово ће се обезбедити кроз исељење закупаца на неодређено време из ових станова и решавање њихових стамбених потреба кроз пресељење у одговарајуће станове у јавној својини, чиме ће уједно власницима тих станова вратити право поседа над тим становима и тиме остварити поштовање уставног начела равноправности свих облика својине (члан 86. Устава). Применом Закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација ("Сл. гласник РС", бр. 96/15), који је претходио овом закону, утврђено је да постоји потреба за обезбеђењем 1.489 станова за пресељење закупаца на неодређено време, укупне нето стамбене површине 67.875 м², што је дупло мања потреба у односу на стамбене потребе исказане у анкети која је била спроведена пре доношења овог закона.

Закон ће утицати и на локалну самоуправу, али не у смислу да се повећавају обавезе, већ у смислу да се већ постојеће обавезе боље прецизирају. На пример, јединице локалних самоуправа и сада врше надзор над применом Закона о одржавању стамбених зграда у смислу заштите јавног интереса и исељавају из бесправно заузетих станова и заједничких просторија зграде у складу са Законом о становању, али су сада одредбе везане за те обавезе прецизније.

С обзиром на то да је овим законом утврђен јавни интерес и у вези са унапређењем енергетске ефикасности, очекују се и позитивни ефекти у заштити животне средине и остваривању глобалних циљева смањивања и прилагођавања на ефекте климатских промена.

Могу се очекивати позитивни ефекти на привредне актере јер се организацијом професионалног управљања могу бавити само предузетници

или привредна друштва. Пошто ће се кроз професионалнији приступ управљању повећати и активности на одржавању зграда, као и транспарентнији рад професионалних управника, очекује се и повећање конкуренције у сектору одржавања зграда.

С обзиром на то да се локалне стамбене агенције, као непрофитне стамбене организације, баве управљањем, изградњом и одржавањем станова (а не извођењем самих радова), оне ангажују привредне субјекте за те делатности кроз јавне набавке у којима већ сада најчешће учествују мала и средња предузећа из приватног сектора. На овај начин се директно утиче на развој пре свега локалног тржишта рада.

Стамбене агенције су дужне да врше контролу поштовања стандарда извођача радова, а у складу и са важећим прописима за социјално становање пројекти изградње ових станова обавезно се спроводе кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе. На овај начин се унапређују архитектонски, грађевински и еколошки стандарди, као и укупни стандарди становања, што је већ потврђена пракса многих европских земаља које имају развијен систем социјалног становања.

Повећава се и одговорност државних органа, у смислу да се прецизно утврђују обавезе у контроли и надзору у сектору становања, као и за вођење регистара и евиденција.

С обзиром на то да ће бити донет подзаконски акт који ће прецизније регулисати рад непрофитних стамбених организација, очекује се да ће то унапредити квалитет њихових услуга.

6. Какве трошкове ће примена закона изазвати грађанима и привреди, а нарочито малим и средњим предузећима

Примена закона ће изазвати трошкове за грађане, везано за издвајање средстава за неопходне трошкове одржавања станова и стамбених зграда како се не би угрожавао општи интерес. Обавеза управљања и одржавања проистиче на основу власништва стана. Законом ће бити прописани минимални нивои издвајања средстава за управљање и одржавање, који у овом тренутку не могу да се изразе као реални трошкови, већ ће се изразити у односу на просечна примања како се не би стварале обавезе које грађани не могу да плате.

Треба нагласити да овај закон неће повећати обавезе власника који се већ одговорно понашају и издвајају средства за управљање и одржавање зграде. Прелиминарна истраживања су показала да је ангажовање професионалног управника на истом нивоу као и плаћање јавном комуналном предузећу, али да је услуга неупоредиво квалитетнија и транспарентнија. Тако је, на пример, цена за послове професионалног управљања које пружа приватник просечно 300 динара по стану, док цена редовног техничког одржавања које обухвата списак од 55 различитих услуга износи 5,3 динара по m^2 , односно око 350 динара за просечан стан у згради без лифта и око 550 динара за зграде са лифтом. Данас јавно стамбено предузеће у Београду, које искључиво одржава зграду, али само по позиву (не бави се свакодневним прегледом зграде), наплаћује своју услугу око 600-800 динара за просечан стан (за редовно одржавање зграда без лифта 6,03 дин/ m^2 са ПДВ, односно зграда са лифтом 9,29 дин/ m^2 са ПДВ, док се за одржавање хигијене плаћа цена од 178,40 динара по стану).

Закон предвиђа уједначење закупнина кроз утврђивање јединственог коефицијента за њен обрачун. Ова промена ће се односити на све станове који се издају у закуп на неодређено време, било да су у јавној својини или у својини грађана, задужбина и фондација.

Ово повећање ће највише износити око 50% у односу на досадашњу закупнину у становима грађана, задужбина и фондација и зависиће од локације стана у граду.

У становима у јавној својини изједначиће се обрачун закупнине са обрачуном закупнине станова у јавној својини који се дају у закуп на одређено време што ће у просеку бити повећање од највише 50% у односу на досадашњу закупнину. Највеће повећање би било у Београду, где би се закупнина дуплирала просечно у односу на постојећу закупнину у складу са Законом о становању, док то повећање не би било велико у градовима средње величине у односу на садашњу закупнину. С обзиром на то да ови закупци имају већа права од купаца на одређено време (могу да откупе стан по повољним условима), неопходно је да се обавезе у смислу плаћања закупнине бар изједначе.

За потребе преласка са такозване "социјалне" закупнине која се обрачунава на основу просечних зарада (а не стварних трошкова коришћења стана) на "економску" закупнину која укључује све трошкове у оквиру коефицијента 0,00242, у члану 139. став 4. остављен је прелазни рок од две године, како би закуподавац могао да утврди да ли неки од купаца остварује право на стамбену подршку кроз субвенционисање ове "економске" закупнине због ниских примања, а у циљу заштите таквог купца.

У случају купа на неодређено време стана грађана, задужбина или фондација (у даљем тексту приватни сектор), овај прелазни рок не треба предвиђати јер се ради о становима за које је законски одређена наплата "социјалне" закупнине, чиме се терет мере социјалне заштите пребацује на приватни сектор који је већ деценијама уназад онемогућен у остваривању пуног поседа своје имовине и прихода од ње. Поред тога, закупци ових станова, деценијама уназад остварују значајну корист од њихове изузетне локацијске погодности (највећи број тих станова је у централним градским зонама), а плаћају и до 5-6 пута мању цену купа у поређењу са тржишним купом у тој зони (на пример, за трособан стан у центру града, за који је тржишна закупнина око 400-500 евра, сада се плаћа око 75 евра). Поред тога, ови станови су у великој мери већ амортизовани, па им је самим тим смањена полазна вредност за обрачун закупнине.

У овом тренутку нема довољно података на основу којих би се могли прецизирати различити административни трошкови везани за систем регистрације и лиценцирања, али треба нагласити да ће се ти трошкови обрачунавати према стварним трошковима потребним за обраду захтева за регистрацију, односно трошковима потребним за спровођење обука и полагања испита у циљу стицања одговарајућих лиценци.

Накнаде које се односе на регистрацију стамбене заједнице обухватају плаћање административне таксе (такса за захтев за упис у регистар је 1.470 динара за упис у регистар, односно 720 динара за упис промена у регистар у складу са Законом о републичким административним таксама) и израде печата стамбене заједнице (просечна цена је тренутно око 1.500 динара), што представља заједнички трошак свих власника посебних делова и када се подели на више власника није велики трошак за грађане.

Трошкови лиценцирања ће обухватити обуку лица које жели да стекне лиценцу за рад као професионални управник. Ови трошкови ће се обрачунавати искључиво на основу стварних трошкова одржавања обуке. Програм за полагање испита припрема надлежно министарство, а уколико лице које жели да стекне лиценцу већ поседује знања потребна за организовање управљања (познавање одговарајућих прописа, надлежности релевантних органа, познавање поступака битних за заступање стамбене заједнице пред трећим лицима и сл), не мора да похађа обуку, већ само да положи испит. Програм полагања испита и услови за стицање и одузимање лиценце ће бити

прописани подзаконским актом који доноси министар и лице које жели да стекне лиценцу ће само проценити да ли му је потребна обука за полагање испита или није.

Везано за трошкове уписа у регистар професионалних управника при Привредној комори Србије, могуће је предвидети оквирне трошкове на основу упоређивања са постојећим таксама, као што је на пример плаћање републичке административне таксе за: упис у регистар иновативних делатности при ПКС, која за правна лица износи 4.000 динара, а за физичка 500 динара; упис у регистар предузећа за ревизију, која износи 3.670 динара .

С обзиром на то да ће административне послове рада Стамбеног савета обављати запослени у министарству надлежном за послове становања, ови трошкови ће се покривати из средстава за редован рад надлежног органа. Додатна средства, која се могу односити само на потребе израде стручних анализа и ангажовање стручњака изван органа управе планираће се у буџету министарства за послове становања у складу са програмом рада Стамбеног савета.

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

Очекује се да позитивне последице доношења овог закона оправдавају трошкове које ће он створити.

Пре свега, овај закон исправља неправду учињену пре 70 година, када су у станове у приватној својини одлукама општинских органа усељена друга лица. Овим законом се предвиђају решења за враћање станова бившим власницима и њиховим наследницима, као и омогућавање решавања стамбених потреба закупаца у тим становима, како су то имали остали грађани. Осим што ће се решити вишедеценијски проблем, у великој мери ће се растеретити судови, јер се у вези с овим становима воде бројни судски процеси (процењује се око 10.000), уз велике трошкове.

Претходно је наведено да се трошкови у сектору управљања и одржавања зграда неће повећавати, али да ће се побољшати квалитет услуге, што у потпуности оправдава законско решење. У том смислу важно је нагласити да редовно надгледање стања зграде и правовремено предлагање мера одржавања, што је улога управника, смањује трошкове који се појављују кроз хитне интервенције и скупе радове накнадних поправки, па се средства за управљање врло брзо покажу као уштеда, а не као трошак.

С обзиром на то да се овим законом предвиђају механизми контроле квалитета услуга у области одржавања зграда, која по важећим прописима за ову област уопште не постоји, а због чега већ дуго времена драстично пропада фонд зграда, сматрамо да административни трошкови, који ће се обрачунавати на начин како је наведено у одговору на претходно питање, у потпуности оправдавају циљ и да су они равномерно распоређени на све субјекте регулације и остале кључне актере.

Програми непрофитног становања треба значајно да смање трошкове прибављања стана и плаћања стамбених услуга, како је и приказано у графикону 1, а уједно ће се повећати квалитет, контрола и транспарентност система, што такође у потпуности оправдава законско решење.

Везано за реализацију мера стамбене подршке, треба нагласити да ову врсту услуге по ценама испод тржишних пружаоци стамбених услуга из приватног сектора не могу и нису спремни да пруже категорији становништва са нижим и средњим примањима. Стога непрофитне стамбене организације испуњавају јавни интерес у циљу задовољења стамбених потреба као основних

људских потреба и људских права за категорије лица изван стамбеног тржишта и представљају пружаоце услуга од општег интереса.

У том смислу закон је усклађен са прописима Европске уније који регулишу правила за пружање услуга од општег економског интереса, а пре свега са Одлуком Комисије од 20. децембра 2011. о примени члана 106. став 2. Уговора о функционисању Европске уније везано за државну помоћ у облику накнаде за пружање јавних услуга која се додељује одређеним предузећима којима је поверено обављање услуге од општег економског интереса (2012/21/EУ). Ова одлука, у складу са пресудом у предмету Алтмарк, утврђује правила за пружаоце услуга од општег економског интереса, а у члану 2. – Подручје примене, тачки 1.(ц) обухваћено је и социјално становање (у овом закону стамбена подршка).

У том смислу треба подвући да су одредбе закона усклађене са сва четири Алтмарк правила: 1) организација социјалног становања мора имати обавезе од јавног интереса; 2) параметри за компензацију морају бити утврђени унапред и на објективан и транспарентан начин; 3) компензација не сме прелазити неопходне трошкове настале при пружању обавезе од општег интереса и 4) трошкови се оцењују на основу „добро вођеног предузећа”.

У складу с тим, Предлогом закона су прописани услови да: је непрофитним стамбеним организацијама законом поверено обављање услуге од општег интереса; 2) параметри за израчунавање накнада утврђени су кроз дефинисање елемената трошковне закупнине; 3) пружаоци услуга су организације које непрофитно послују и 4) услуге, радови и добра набављају се кроз надметање. Део услова рада непрофитних стамбених организација је већ прописан и подзаконским актима на основу важећег Закона о социјалном становању, а што ће бити уграђено и у подзаконске акте наведене у Предлогу закона. Поред тога, министар надлежан за послове становања ће прописати посебне услове обављања делатности непрофитних стамбених организација (члан 73. став 6), којима ће се јасно утврдити критеријуми непрофитности и осигурања квалитета услуга.

Стога је неопходно успоставити Комору непрофитних стамбених организација као струковно удружење, којем се поверавају јавна овлашћења да врши контролу испуњења законом прописаних услова и начина пословања непрофитних стамбених организација, што је сложен посао и чије обављање у потпуности оправдава административне трошкове за увођење овог института.

8. Да ли се законом подржавају стварање нових привредних субјеката и тржишна конкуренција

Доношењем овог закона ће се проширити могућности за запошљавање, пре свега у сектору управљања стамбеним зградама, јер ће оно бити обавезно и професионално организовано. Мањим зградама ће моћи да управљају предузетници, чиме ће се отворити простор за тржишну конкуренцију у сектору одржавања зграда.

9. Да ли су све заинтересоване стране имале прилику да се изјасне о закону

У припреми Нацрта закона у току целог поступка активно су учествовали представници у својству чланова Радне групе за израду Нацрта закона.

Велики допринос чланови Радне групе дали су и у организовању и одржавању јавних расправа о Нацрту закона. Непосредна искуства чланова Радне групе помогла су у дефинисању и уобличавању правних норми Нацрта закона (тзв. консултације). Према томе, све заинтересоване стране имале су

прилику да се изјасне о предлозима законских решења, чиме је Нацрт закона усклађен са одредбама Пословника Владе и Јединствених методолошких правила за израду прописа, као и међународним препорукама и стандардима.

Одбор за привреду и финансије Владе је на својој 96. седници одржаној 12. новембра 2015. године, на основу члана 41. став 3. Пословника Владе („Службени гласник РС“, бр. 61/06 - пречишћени текст, 69/08, 88/09, 33/10, 69/10, 20/11, 37/11, 30/13 и 76/14) на предлог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре одредио Програм јавне расправе о Нацрту закона о становању и одржавању зграда. У складу са одређеним програмом јавне расправе, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је у поступку припреме Закона о становању и одржавању зграда, и то у периоду од 17. до 7. новембра 2015. године, спровело јавну расправу са представницима Министарства финансија, Министарства правде, Министарства за рад, запошљавање, борачка и социјална питања, Министарства одбране, Министарства унутрашњих послова, Републичког геодетског завода, Државног правобранилаштва, Града Београда, Сталне конференције градова и општина, професорима са Факултета Унион, доцентима на Правном факултету Универзитета у Београду, професором Универзитета Привредна академија, представницима Републичке дирекције за имовину Републике Србије, као и члановима Радне групе за израду Нацрта закона о становању и одржавању зграда, и другим заинтересованим странама, ради прибављања коментара и сугестија свих релевантних институција и правних стручњака како би се дошло до најадекватнијих решења. Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је приликом организовања јавне расправе имало у виду да област коју регулише Закон о становању и одржавању зграда занима ширу јавност и да је закон од великог значаја за привредне субјекте, те је у току јавне расправе обухватио велики број заинтересованих лица. Нацрт закона о становању и одржавању зграда, заједно са презентацијом која садржи преглед кључних новина, објављен је на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре www.stanovanje@mgsi.gov.rs 19. новембра 2015. године и том приликом су позвана сва заинтересована лица да доставе примедбе, предлоге и сугестије, чиме је дата могућност свим заинтересованим лицима да изнесу ставове на предложени текст Нацрта.

Презентације и расправе о предложеном Нацрту закона водиле су се на округлим столовима, које је организовало Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у градовима Републике Србије, и то по следећем распореду:

Београд - 18. новембар 2015. године;
Нови Сад - 20. новембар 2015. године;
Вршац - 25. новембар 2015. године;
Суботица - 27. новембар 2015. године;
Чачак - 30. новембар 2015. године;
Ниш - 4. децембар 2015. године;
Ваљево - 7. децембар 2015. године.

Јавна расправа и презентација Нацрта закона, којом се заокружио круг јавних расправа, одржан је у просторијама Привредне коморе Србије 9. децембра 2015. године.

У току јавне расправе свим учесницима су у виду презентације представљена нова решења у Закону о становању и одржавању зграда, након чега су спроведене дискусије о предложеним изменама и решењима. Велики број учесника јавне расправе доставио је своје примедбе, предлоге и сугестије. Све оправдане сугестије, примедбе и предлози уграђени су у текст Нацрта закона. С друге стране, одређеним сугестијама, примедбама и предлозима није било место у Нацрту закона или уопште не представљају законску материју и нису предмет овог или других закона, или су сувише генералне природе,

неодређене и уопштене, или могу бити решени на други начин или су већ решени законом, односно на неки други начин, а одређене сугестије, примедбе и предлози нису били оправдани и основани.

Примедбе изнете на јавној расправи, а које су најзначајније утицале на промену нацрта закона:

1. Професионалног управника предвидети као могућност, а не као обавезу за зграде са преко 30 посебних делова;
2. Обавезна израда пописа посебних, самосталних и заједничких делова за сваку зграду;
3. Смањити већину за доношење одлуке о озбиљнијим питањима у стамбеној згради (располагање, инвестиционо одржавање и сл);
4. Повећање обавеза закупаца станова грађана, што је био захтев власника;
5. Корекције које се тичу побољшања одредаба везаних за расељавање и исељење, како у смислу заштите права лица која се исељавају, тако и у смислу повећања њихових обавеза када остваре право на одговарајући смештај за пресељење.

10. Које ће се мере током примене закона предузети да би се постигло оно што се законом предвиђа

Закон предвиђа мере које се тичу развоја финансијских инструмената, јачања институција и организационог оквира, као и инспекцијски надзор и казнене одредбе.

Послове који се односе на вођење јединствене евиденције стамбених заједница, односно евидентирања и ажурирања информација, података и њихових промена води АПР који располаже одговарајућим капацитетима.

Поред тога, у циљу спровођења закона Привредна комора ће организовати обуке и испите за професионалне управнике у циљу њиховог лиценцирања за обављање ових послова.

Министарство ће такође учествовати у унапређењу капацитета за управнике зграда, кроз објављивање упутстава и образаца којима се може унапредити рад стамбених заједница.

Закон предвиђа мере које се тичу развоја финансијских инструмената, јачања институција и организационог оквира, као и инспекцијски надзор и казнене одредбе. Надзор на применом закона, међутим, вршиће постојеће инспекцијске службе – грађевинска и комунална инспекција и у том смислу не постоји потреба за повећањем ових капацитета

Поред тога јединце локалних самоуправа већ имају надлежности у вези са надзором над применом Закона о одржавању стамбених зграда, као и исељењима из бесправно заузетих просторија, па постојећи кадрови могу обављати послове предвиђене овим законом. С обзиром да се детаљније прописују обавезе ЈЛС које су и до сада постојале, могуће је очекивати реорганизацију унутар постојећих служби у циљу остваривања обавеза ЈЛС у складу са законом.

Повећање обавеза свих актера је оправдано, јер ће се њиховим већим ангажовањем постићи бољи ефекти у сектору одржавања зграда, у смислу очувања и повећања вредности грађевинског фонда, који је сада у великој мери угрожен због неодржавања и неиспуњавања законских обавеза у смислу надзора над применом закона.

Међуинституционална сарадња између органа и организација надлежних за спровођење нових законских решења, као што је размена података између јединица локалних самоуправа и Регистратора у вези са

успостављањем и одржавањем јединствене евиденције стамбених заједница, обављаће се електронским путем, што је најефикаснији начин размене података и информација. Поред тога, предвиђено је да надлежни орган може и по службеној дужности прибавити расположиве информације из других јавних регистара, чиме се може убрзати поступак регистрације, као и успостављања и ажурирања јединствене евиденције стамбених заједница.

Регулаторне мере:

У спровођењу овог закона, министар и органи јединице локалне самоуправе овлашћени су да доносе прописе и друге акте, и то:

Влада:

- доноси Националну стамбену стратегију (члан 112)
- доноси одлуку о надлежном органу за спровођење програма стамбене подршке, односно поверавању спровођења јединици локалне самоуправе на основу јавног позива (члан 118);
- образује Стамбени савет за припрему и надзор над спровођењем Националне стамбене стратегије (члан 119);
- доноси одлуку о додели средства за финансирање стамбене подршке, која се преносе надлежном државном органу или органима, односно јединици локалне самоуправе која испуни услове из објављеног јавног позива и са којом закључи уговор о коришћењу средстава за спровођење програма стамбене подршке (члан 118. став 3).

Министар надлежан за послове становања:

- ближе уређује начин размене докумената и података који су предмет регистрације и евиденције (члан 20, став 6);
- ближе прописује садржину Регистра стамбених заједница и документацију потребну за регистрацију и евиденцију података, као и начин подношења података и докумената (члан 20, став 7);
- ближе уређује начин размене података, докумената и поднесака између јединица локалних самоуправа и Агенције за привредне регистре (члан 21. став 6);
- прописује критеријуме за утврђивање минималног износа који одређује јединица локалне самоуправе за плаћање трошкова финансирање радова за која се средства обезбеђују у буџету јединице локалне самоуправе (члан 62. став 10);
- ближе прописује минималне услове које треба да задовољи објекат за одговарајући смештај (79. став 5);
- ближе уређује садржину и начин вођења евиденције о исељењима и пресељењима лица из члана 78. закона (члан 87);
- прописује јединствену методологију за обрачун непрофитне закупнине (члан 94, став 13);
- ближе уређује мерила за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке у складу са критеријумима за утврђивање реда првенства за доделу стамбене подршке (члан 106. став 3);
- ближе прописује услове и документацију за издавање и одузимање лиценце за рад непрофитне стамбене организације, као и начин вођења и садржину Регистра непрофитних стамбених организација (члан 110. став 2);

- ближе прописује услове и нормативе за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке (члан 114. став 3).

Аутономна покрајина преко грађевинске инспекције врши инспекцијски надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега (члан 122. став 2).

Јединица локалне самоуправе:

- води Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима (члан 16);
- може одлуком да пропише обавезу одржавања и забрану промене спољног изгледа зграде, уз прописивање различитих степена обавезности одржавања, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази (члан 61. став 4);
- може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде и одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове суфинансирања (члан 61. став 6);
- обезбеђује средства у свом буџету за финансирање радова одржавања зграде у циљу остваривања јавног интереса (члан 61. став 7);
- доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде (члан 61. став 8);
- може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања (члан 62);
- може да пропише кућни ред у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији (члан 76);
- Скупштина јединице локалне самоуправе доноси одлуку о неопходности исељења са планом пресељења (члан 82. ст. 1. и 2);
- Скупштина јединице локалне самоуправе на основу листе реда првенства доноси одлуку о додели стамбене подршке, на основу које закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке (члан 108. став 1);
- доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Националном стамбеном стратегијом и Акционим планом (члан 115. став 1);
- реализује стамбене пројекте у складу са програмом стамбене подршке и другим програмима које доноси Влада у циљу остваривања стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана (члан 121. став 1);
- реализује стамбене пројекте и друге мере и активности у складу са локалном стамбеном стратегијом и акционим планом (члан 121. став 1);
- планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије и стамбених пројеката (члан 121. став 1);
- планира, припрема и уређује земљиште за реализацију стамбених пројеката кроз које се реализује стамбена подршка (члан 121. став 1);

- оснива непрофитну стамбену организацију ради спровођења локалне стамбене стратегије (члан 121. став 1);
- доноси акт о начину располагања становима у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке у складу са овим;
- помаже реализацију ESCO пројеката у стамбеном сектору;
- доставља годишњи извештај о резултатима спровођења Националне стамбене стратегије, локалне стамбене стратегије и акционог плана за њено спровођење министарству надлежном за послове становања (чл. 115. ст.3);
- средства за финансирање стамбене подршке која се обезбеђују из њеног буџета додељује непрофитној стамбеној организацији, односно тим средствима сама спроводи програм стамбене подршке у случају да није основала стамбену агенцију (члан 118. став 4);
- врши инспекцијски надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега преко комуналне и грађевинске инспекције (чл. 122. став 2).

Поред тога, надлежни органи Републике Србије и јединице локалне самоуправе обављају следеће послове у вези са спровођењем закона:

Стамбени савет:

- предлаже основне правце стамбене политике и даје смернице за израду Националне стамбене стратегије и Акционог плана (члан 119. став 1);
- предлаже приоритетне мере, програме и пројекте за реализацију Националне стамбене стратегије (члан 119. став 1);
- обезбеђује учешће релевантних актера и омогућава међусекторску сарадњу у припреми и спровођењу Националне стамбене стратегије (члан 119. ст.1).

Министарство надлежно за послове становања:

- установљава и води Регистар непрофитних стамбених организација и по службеној дужности, на основу решења о издавању односно одузимању лиценце за рад, врши упис односно брисање непрофитне стамбене организације у Регистру непрофитних стамбених организација (члан 110. став 9);
- извештава Владу на сваке три године Извештајем о спровођењу Националне стамбене стратегије (члан 113);
- припрема Програм стамбене подршке у складу са Стратегијом и Акционим планом и доставља га Влади на усвајање (члан 114. став 1) ;
- пружа административну и техничку подршку Стамбеном савету (члан 119. став 3);
- припрема Националну стамбену стратегију и Акциони план за њено спровођење на основу смерница Стамбеног савета;
- припрема и прати реализацију Програма стамбене подршке;
- предлаже средства за реализацију Програма стамбене подршке и других програма којима се остварују циљеви и мере стамбене политике, односно Стратегије и Акционог плана;
- врши оцену испуњености услова из објављеног јавног позива за учешће у Програму стамбене подршке;
- припрема извештаје о спровођењу Стратегије и Акционог плана;

- прати, анализира и врши надзора над реализацијом програма и пројеката и коришћењем средстава за финансирање стамбене подршке (члан 120. став 1);
- врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега (члан 122. став 2).

Надлежни орган јединице локалне самоуправе:

- одређује лице које ће водити Регистар (члан 16);
- Регистратор проверава да ли су испуњени формални услови за регистрацију стамбене заједнице, као и да ли су достављена прописана документа (члан 30 став 1);
- Регистратор доноси решење о регистрацији или закључка о одбацивању пријаве стамбене заједнице (члан 30. став 3);
- Регистратор укида своју одлуку о регистрацији и брише податак када утврди да је податак регистрован, а да у моменту регистрације нису били испуњени услови за регистрацију (члан 34. став 1);
- надлежни инспектор може покренути поступак увођења принудне управе именовањем професионалног управника у складу са законом (члан 57. став 3);
- води поступак из постављања принудног управника и решењем именује професионалног управника са листе која се води у Регистру (члан 57. став 4);
- најмање једном недељно обезбеђује грађанима саветодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности њихових зграда (члан 61. став 9);
- доноси решење о исељењу (члан 84. став 1);
- одлучује о субвенционисању закупнине закупцу стана за непрофитно становање у јавном сектору (члан 94);
- надлежни орган јединице локалне самоуправе својом одлуком ближе утврђује услове и поступак одобравања стамбеног додатка (члан 95. став 5);
- закључује уговор о додели одговарајуће стамбене подршке на основу одлуке о додели стамбене подршке (члан 108. став 2);
- врши надзор над спровођењем овог закона и прописа донетих на основу њега у складу са својом надлежношћу (члан 122. став 2) ;
- обавештава закупца на неодређено време у стану грађана и задужбина да је уговор раскинут уколико је претходно утврдио тачност навода из захтева власника стана, уз истовремено доношење решења о исељењу (члан 140 став 8);
- доноси решење о исељењу закупца стана на неодређено време и чланова његовог домаћинства из стана у својини грађана, задужбине или фондације (члан 142. став 1);
- доноси решење којим утврђује да купац стана на неодређено време и чланови његовог домаћинства имају право на пресељење у стан у јавној својини (члан 142. став 7);
- доноси решење о пресељењу закупца стана на неодређено време и чланова његовог домаћинства у стан у јавној својини (члан 143. став 2) ;
- припрема предлог плана и програма за пресељење купаца на неодређено време (члан 147, став 2);

- доставља министарству надлежном за послове становања предлог плана и програм којим ће се обезбедити станови у јавној својини за пресељење закупаца на неодређено време (члан 147, став 1).

Стамбена комисија Владе Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, односно други надлежни орган за управљање имовином Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, уколико није образована стамбена комисија, доноси одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе (члан 71. став 4).

Стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује спроводи поступак доделе стамбене подршке (члан 104).

Непрофитна стамбена организација прибавља, управља и даје у закуп станове намењене за стамбену подршку, управља и организује изградњу станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке (члан 109. став 1).

Стамбена агенција, поред послова које обавља као непрофитна стамбена организација:

- прикупља податке потребне за израду локалне стамбене стратегије, акционог плана и програма за њихову реализацију и припрема предлоге ових докумената (члан 109. став 4. тачка 1);
- прати реализацију акционог плана локалне стамбене стратегије и најмање једном годишње подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно министарству надлежном за послове становања, извештај о спровођењу акционог плана и програма стамбене подршке (члан 109. став 4. тачка 2);
- врши надзор у вези са коришћењем и одржавањем станова који се издају под непрофитни закуп, као и испуњавањем обавеза из уговора о купопродаји станова по непрофитним условима (члан 109. став 4. тачка 3);
- предлаже нове програме финансирања становања по непрофитним условима кроз јавно-приватно партнерство (члан 109. став 4. тачка 4);
- може спроводити поступак доделе стамбене подршке уколико јој то повери јединица локалне самоуправе својом одлуком (члан 109. став 5);
- доставља надлежном органу општинске, односно градске управе годишњи извештај о свом раду, који обавезно садржи податке о реализацији програма стамбене подршке, као и предузетим мерама за спровођење стамбене подршке из своје надлежности (члан 111).

Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промену управника, односно регистрацију промене других података који се уписују у Регистар стамбених заједница, у року од 15 дана од дана одржавања скупштине, односно настанка промене (члан 50).

Агенција за привредне регистре води јединствену, централну, јавну електронску базу података и докумената у којој су обједињени подаци и документи о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије (у даљем тексту: Јединствена евиденција), преко Регистратора јединствене евиденције (члан 21. став 1).

Привредна комора Србије:

- установљава и води регистар професионалних управника који је доступан на њеној интернет страни (члан 54. став 1);
- организује полагање испита за професионалног управника и утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова професионалног управљања; утврђује испуњеност услова за издавање и одузимање лиценце за професионалног управника у складу са одредбама овог закона; организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде; обавља и друге послове у складу са овим законом (члан 54. став 2).