



Република Србија
ВЛАДА

Канцеларија за регулаторну реформу и
анализу ефеката прописа

Београд, Булевар краља Александра 15/V

Датум: 13. октобар 2011. године

Број: 011-00-00021/2011-01

ПРЕДМЕТ: Мишљење о томе да ли образложење Нацрта закона о изменама и допунама закона о становању садржи анализу ефеката у складу са чланом 40. Пословника Владе („Службени гласник РС“, бр. 37/2011).

У складу са чланом 40. Пословника Владе („Сл. гласник РС“, бр. 37/2011) даје се

МИШЉЕЊЕ

Образложење Нацрта закона о изменама и допунама закона о становању, које је Канцеларији за регулаторну реформу и анализу ефеката прописа поднело на мишљење Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, под бројем: 011-00-00216/2011-08, од 13.10.2011. године, **НЕ САДРЖИ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА** у складу са чланом 40. Пословника Владе.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Министарство животне средине, рударства и просторног планирања доставило је Канцеларији за регулаторну реформу и анализу ефеката прописа (у даљем тексту: Канцеларија) на мишљење Нацрт закона о изменама и допунама закона о становању (у даљем тексту: Нацрт закона), са образложењем и Анализом ефеката закона.

У Анализи ефеката закона, обрађивач прописа је веома површно и незадовољавајуће одговорио на питања формулисана у складу са чланом 40. Пословника Владе („Службени гласник РС“, бр. 61/2006 - пречишћен текст, 69/2008, 88/2009, 33/2010, 69/2010, 20/2011 и 37/2011), те Канцеларија позива обрађивача прописа да убудуће израђује детаљније анализе ефеката прописа.

ПРИМЕДБЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ НА ДОСТАВЉЕНУ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА ЗАКОНА

Обрађивач прописа је навео да су разлози за доношење новог закона пре свега решавање многобројних захтева за откуп станова, односно промену начина плаћања истих како подносиоци захтева не би трпели штету због немогућности обрачуна откупне цене стана, до чега је дошло услед тога што је Републички завод за статистику од почетка године престао да објављује податке о ценама на мало, већ као меру инфлације објављује податке о потрошачким ценама а престао је да објављује и податке о зарадама у Републици.

Имајући у виду материју коју Нацрт закона регулише, а и разлоге и основне циљеве које је обрађивач прописа навео, обрађивач прописа није у Анализи ефеката прописа презентовао основне податке који су од значаја за сагледавање ефеката предложених Нацртом закона (нпр. податке о броју поднетих захтева за откуп станова, о броју станова који се налазе у задужбини и тд).

На питање да ли су заинтересоване стране имале прилику да се изјасне о Закону, обрађивач прописа је навео да су сви заинтересовани имали прилику да изнесу свој став. Канцеларија подсећа обрађивача прописа на изузетан значај јавне расправе, те да одговор на ово питање мора да садржи информацију о томе којим је заинтересованим странама пружена прилика да се изјасне о предложеним решењима, који су предлози и сугестије прикупљене од заинтересованих страна, који су од добијених предлога усвојени а који одбијени и из којих разлога. Такође, одговор на ово питање може садржати и податке о јавној расправи, ако је одржана, односно када и где је јавна расправа одржана, ко је од заинтересованих страна узео учешће, који су предлози прикупљени, да ли су неки од њих усвојени, и ако нису – из којих разлога.

Такође, имајући у виду да се изменама закона ствара могућност за откуп стана који се налази у задужбини, обрађивач прописа је морао да размотри и анализира и друге могућности за решавање стамбеног питања ових носиоца станарског права.

РЕШЕЊА ПРЕДЛОЖЕНА НАЦРТОМ ЗАКОНА КОЈА МОГУ ПРОУЗРОКОВАТИ НЕГАТИВНЕ ЕФЕКТЕ

Чланом 3. Нацрта закона прописује се да се после члана 17 додаје члан 17 а, којим се прописује да носилац станарског права на стану који се налази у задужбини може купити стан по тржишној цени, ако носиоцу права располагања поднесе захтев за куповину стана по тржишној вредности. Канцеларија је мишљења да се на овај начин носиоци станарског права на стану који се налази у задужбини доводе у неравноправан положај у односу на станаре који су ранијих година извршили откуп станова по знатно нижим ценама од тржишних цена, што потенцијално може да доведе до тога да носиоци станарског права на стану који се налази у задужбини пред државним и међународним надлежним судским инстанцама покрену поступке за накнаду штете.

Такође, Канцеларија жели да укаже и на то да је ова одредба супротна прокламованој политици задужбина, односно да би исте требало да се обнове и наставе са радом у складу са циљевима због којег су и основане, а не да се баве отуђењем непокретности, које су им пренете управо да би трајно остале у њиховом власништву, а како би се осигурао трајан континуитет њихових активности.

Поред тога, потребно је имати у виду да се вредност саме задужбине, ако је реч о целој згради (што је уобичајено) умањује продајом њених делова, јер је збирна вредност станова на

тржишту некретнина (како када је у питању висина закупа тако и у случају продаје) је мања од вредности целе зграде.

Овим решењем неће бити задовољни ни задужбине, нити заинтересовани који штите интересе задужбина, ни заштићени станари, и у том смислу ово решење није добро решење и било је неопходно размотрити друге алтернативе којима би се проблем заштићених станара у задужбинама решио.

Јасно је да овај проблем спада у круг проблема које хитно треба решити пре свега због захтева Европске Уније да се коначно уреди власничка структура по општеприхваћеним стандардима Европске Уније. Међутим, предложеним решењем, управо се повређује право власништва задужбина, тако да сматрамо да је дискутабилно колико је ово решење у складу са правом Европске Уније. Могуће је да је опција за решење овог проблема била да се станарима омогући коришћење станова у задужбинама под важећим условима, у неком року који је нпр. у складу са роком који прописује закон који уређује реституцију, а ако је обрађивач желео да заштити и права станара, онда је на то могао да утиче или тако што би им обезбедио повољније услове кредитирања за куповину нових станова (сносио трпшкове дела камате и евентуално дела обавезног депозита), уколико се станари у току гарантованог периода одлуче да се иселе из задужбине куповином новог стана. На тај начин, станари који би добили бенефиције, не би могли да истичу да су оштећени овим решењем, с обзиром да подразумева њихову сагласност.

Скрећемо пажњу да се овим законом уводи право станара у задужбинама на откуп станова, а да одредба која одређује цену може бити побијена и пред Уставним судом, и даље пред Судом за људска права у Стразбуру, јер би се могла сматрати дискриминаторском у односу на остале станере који су станове откупили по цени која је често била далеко нижа, а у одређеним случајевима је била равна нули (откуп војних станова). У том смислу резултат овог закона би могао да буде да ће станари станова у задужбинама те станове на крају откупити по далеко нижим ценама, што претпостављамо да није била намера обрађивача прописа.

С обзиром на кратак временски рок у којем Канцеларија даје мишљење, нисмо били у могућности да се дубље упштамо у анализу могућих решења проблема који закон регулише.

Имајући у виду све напред наведено, разлоге за хитно доношење закона, Канцеларија констатује да образложење Нацрта закона о изменама и допунама закона о становању, који је Канцеларији поднело на мишљење Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, **НЕ САДРЖИ АНАЛИЗУ ЕФЕКТА** у складу са чл. 39. и 40. став 2. Пословника Владе.

