

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12 и 17. Устава Републике Србије којима је, између осталог, утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује: својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, одрживи развој, развој Републике Србије, организацију и коришћење простора, као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

Основни разлог доношења закона о становању и одржавању зграда је потреба правног уређивања ове области у складу са измењеним друштвено-економским односима у односу на период доношења релевантних актуелних закона - Закона о становању („Службени гласник РС”, бр. 50/92, 76/92, 84/92, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, 48/94, 44/95, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 и 99/11) и Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11, 88/11), а у складу са Уставом Републике Србије као основним правним оквиром за регулисање стамбене области.

Везано за правно регулисање стамбене области, Устав Републике Србије пре свега уређује питања заштите имовинских права (неповредивост стана, право на имовину, једнакост свих облика својине), али не утврђује директно "право на стан" у смислу да држава мора да решава стамбене потребе грађана, нити на неки други начин дефинише јавни интерес у области становања. Ипак поједине одредбе Устава, којима се уређују питања људских и мањинских права и слобода, индиректно се тичу и становања.

У том смислу члан 69. Устава утврђује да грађани и породице којима је потребна друштвена помоћ имају право на социјалну заштиту за задовољење основних животних потреба, међу које спадају и стамбене потребе. Ове одредбе управо упућују на обавезе државе у смислу заштите основних људских права, кроз предузимање мера да решавање стамбене потребе као основне животне потребе буде доступно сваком грађанину, па самим тим упућује и на потребу утврђивања тог минимума.

С обзиром да Устав не дефинише на јаснији начин тај минимум кроз дефинисање општег интереса у становању, као и да га актуелни Закон о становању, донет 1992. године, дефинише у складу са другачијим друштвено-економским односима из тог периода, неопходно је донети нови кровни закон који јасније уређује питања од општег интереса у становању и регулисања међусобних односа у вези становања који нису уређени другим општим актима.

У циљу прецизирања општег интереса, посебно треба скренути пажњу на чланове 16. и 18. Устава којима се утврђује непосредна примена опште прихваћених правила и заштита људских и мањинских права у складу са потврђеним међународним правним актима као саставног дела правног поретка Републике Србије.

Везано за становање, у том смислу је релевантан Закон о ратификацији Међународног пакт о економским, социјалним и културним правима, (Сл.гл. СФРЈ 7/71; у даљем тексту: Пакт), који између осталог уређује и питања стамбених права. У складу са чланом 11. став

1. овог пакта, који утврђује право сваког лица на одговарајући животни стандард, у склопу чега и права на одговарајући стамбени смештај, утврђена је обавеза држава да ради остваривања овог права предузимају одговарајуће мере.

У циљу јаснијег дефинисања основних аспеката стамбених права која су дефинисана овим пактом, као и другим међународним актима, разрађени су и детаљнији правни акти: Опште напомене 4, које појашњавају право на одговарајући стамбени смештај (13/12/91), Опште напомене 7, које у смислу истог права појашњавају заштиту од и приликом принудних иселења (20/05/97), као и Основни принципи и смернице у вези принудних иселевања и раселевања услед урбаног развоја (у даљем тексту: Смернице за процедуре раселевања).

Опште напомене 7 и Смернице за процедуре раселевања једнако се односе на заштиту од и приликом принудних раселевања из легалних, као и из бесправно изграђених стамбених објеката, привремених стамбених структура грађених од слабих материјала, а у смислу неповредивости јединог дома, односно "крова над главом", а чиме остварује још један минимални стандард стамбених права у смислу спречавања бескућништва.

Основни елементи стамбеног права који су разрађени у потврђеним међународним правним актима су: 1) недискриминаторност у остваривању стамбених права; 2) одговарајући стан; 3) заштита од/приликом принудних иселења и 4) заштита од бескућништва. Одговарајући стан подразумева: а) правну сигурност стамбеног статуса; б) расположивост услуга, материјала опреме и инфраструктуре; в) ценовна приуштивост; г) одговарајући стамбени простор; д) физичку приступачност; њ) локациону подобност; и е) прикладну културу становања.

Стога закон о становању и одржавању зграда који се предлаже, треба прецизније да уреди ова питања, а у складу са могућностима Републике Србије да предузима одговарајуће мере којима ће се прогресивно унапређивати услови да грађани самостално или уз одређени вид подршке остварују основна стамбена права.

Треба указати на математички показатељ који упућује на потребу предузимања мера јавне интервенције у становању, а то је случај када је однос просечних годишњих примањима домаћинстава према цени просечног стана на тржишту већи од 1:4 до 1:5. У којој мери се јавна интервенција намеће као потреба у сектору становања у Србији, јасно указује податак да је тај однос 2013. године био 1:13 уколико би се стан куповао готовином, односно 1:19 уколико би се куповао кредитним средствима.

У складу са претходно наведеним, предлаже се доношење обухватног закон којим ће редефинисати општи интерес у становању у складу са Уставом, захтевима времена и измењеним друштвено-економским односима, прецизирати одредбе којима се јасно дефинишу права и обавезе грађана у становању, као и регулисање њихових међусобних односа и односа према трећим лицима на стварима од заједничког интереса, те коначно и интервенције из јавног сектора када је то неопходно, те расподеле задатака између јавног сектора и организација грађанског друштва, те механизма за остваривање циљева од општег интереса.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Закона о становању прописан је предмет уређивања наведеног Закона.

Чланом 2. истог закона прописан је јавни интерес.

Чланом 3. дефинисани су основни појмови.

Чланом 4. прописани су посебни и заједнички делови зграде.
Чланом 5. прописана је својина на посебном делу зграде.
Чланом 6. прописано је претварање посебног дела зграде у заједнички део.
Чланом 7. прописана је промена намене посебног дела зграде.
Чланом 8. прописани су заједнички делови зграде.
Чланом 9. прописано је располагање заједничким деловима зграде.
Чланом 10. прописана је својина на деловима који истовремено припадају различитим посебним, односно заједничким деловима зграде.
Чланом 11. прописани су самостални делови зграде.
Чланом 12. прописано је припајање самосталног дела зграде заједничким деловима и посебном делу зграде.
Чланом 13. прописана су права власника посебних и самосталних делова зграде.
Чланом 14. прописано је право пречег преноса.
Чланом 15. прописане су обавезе власника посебних и самосталних делова зграде.
Чланом 16. прописана је надлежност за вршење послова управљања.
Чланом 17. прописан је појам и правни статус стамбене јединице.
Чланом 18. прописано је формирање стамбене заједнице.
Чланом 19. прописан је регистар стамбених јединица.
Чланом 20. прописане су границе овлашћења регистратора.
Чланом 21. прописана је садржина регистра.
Чланом 22. прописана је јединствена евиденција стамбених заједница.
Чланом 23. прописани су органи стамбене заједнице.
Чланом 24. прописана је скупштина стамбене заједнице.
Чланом 25. прописана је надлежност скупштине стамбене заједнице.
Чланом 26. прописани су рад и одлучивање скупштине.
Чланом 27. прописано је вођење, сачињавање и садржај записника.
Чланом 28. прописана је одговорност стамбене заједнице.
Чланом 29. прописано је обавезно осигурање.
Чланом 30. прописан је појам управника.
Чланом 31. прописана су права и обавезе управника.
Чланом 32. прописан је организатор професионалног управљања.
Чланом 33. прописано је стицање и престанак овлашћења за обављање послова професионалног управника.
Чланом 34. прописана је надлежност професионалног управника.
Чланом 35. прописан је регистар професионалних управника.
Чланом 36. прописано је поверавање управљања професионалном управнику.
Чланом 37. прописано је поверавање управљања професионалном управнику на основу одлуке стамбене заједнице.
Чланом 38. прописано је обавезно професионално управљање.
Чланом 39. прописана је принудна управа.
Чланом 40. прописани су радови на одржавању и радови на унапређењу.
Чланом 41. прописани су радови хитних интервенција.
Чланом 42. прописана је обавеза одржавања.
Чланом 43. прописан је јавни интерес у пословима одржавања зграда.
Чланом 44. прописана је организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања.

Чланом 45. прописана је обавеза учешћа у трошковима одржавања заједничких делова стамбене зграде.

Чланом 46. прописани су извори финансирања радова на одржавању заједничких делова зграде.

Чланом 47. прописано је право регреса стамбене заједнице.

Чланом 48. прописана је обавеза управника поводом права на регрес.

Чланом 49. прописана је одговорност због неиспуњења обавеза одржавања.

Чланом 50. прописан је правни основ за коришћења станова.

Чланом 51. прописан је кућни ред.

Чланом 52. прописано је бесправно усељење.

Чланом 53. прописано је принудно усељење из настањеног објекта у личној својини, као и расељавање насеља.

Чланом 54. прописан је нужни смештај.

Чланом 55. прописани су основни принципи поступка принудног усељења.

Чланом 56. прописана је одлука о неопходности расељавања насеља.

Чланом 57. прописан је појам решења о принудном исељењу.

Чланом 58. прописани су прописани рокови за спровођење одлуке о расељавању, односно решења о исељењу.

Чланом 59. прописан је начин извршења одлуке о исељењу и расељавању.

Чланом 60. прописано је поступање после расељавања.

Чланом 61. прописано је праћење поступака исељења и расељавања.

Чланом 62. прописана је стамбена подршка, одрживи развој становања, као и стамбена подршка и принципи њеног остваривања.

Чланом 63. прописани су принципи коришћења средстава за стамбену подршку.

Чланом 64. прописани су инструменти за одрживи развој становања, као и стратешки и програмски документи и фондови.

Чланом 65. прописан је појам националне стамбене стратегије.

Чланом 66. прописан је појам извештаја о спровођењу стратегије.

Чланом 67. прописан је програм стамбене подршке.

Чланом 68. прописан је стамбени савет за реализацију стратегије.

Чл. 69. и 70. прописане су активности на спровођењу стамбене подршке.

Чланом 71. прописан је појам и делатност Буџетског фонда за финансирање стамбене подршке.

Чланом 72. прописан је општински/градски фонд за стамбену подршку.

Чланом 73. прописан је појам непрофитне стамбене организације.

Чланом 74. прописан је појам Коморе непрофитних стамбених организација и статус коморе.

Чланом 75. прописани су послови Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 76. набројани су органи Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 77. прописан је начин финансирања рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 78. прописано је подношење годишњег извештаја рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 79. прописан је надзор над законитошћу рада Коморе непрофитних стамбених организација.

Чланом 80. прописана су лица која остварују право и корисници стамбене подршке.

Чланом 81. прописане су циљне групе лица која остварују право на стамбену подршку.

Чланом 82. прописани су општи услови за решавање стамбене потребе држављана Републике Србије који су без стана, односно без одговарајућег стања.

Чланом 83. прописан је појам лица без стана.

Чланом 84. прописане су границе примања као услов за остваривање права на стамбену подршку.

Чланом 85. прописана је структура стана.

Чланом 86. прописани су критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбене потребе.

Чланом 87. прописани су начини и услови пружања стамбене подршке и основни начини остваривања стамбене подршке.

Чланом 89. прописано је становање под закуп.

Чл. 90. прописана је непрофитна закупнина за наменске станове.

Чланом 91. прописани су обрачуни наплата закупнине.

Чланом 92. прописано је коришћење стана у закуп по регулисаним условима.

Чланом 93. прописано је регулисање закупнине и остали услови регулисаног закупа.

Чланом 94. прописано је субвенционисање закупнине.

Чланом 95. прописано је становање у личној својини.

Чланом 96. прописана је куповина стана по непрофитним условима.

Чланом 97. прописана је продајна цена стана.

Чланом 98. прописани су услови продаје стана.

Чланом 99. прописано је право на отуђење стана.

Чланом 100. прописано је становање у зградама за стамбено збрињавање или објектима за нужни смештај.

Чланом 101. прописан је поступак и органи за доделу стамбене подршке, као и начин спровођења расподеле стамбене подршке.

Чланом 102. прописан је надзор над спровођењем закона.

Чланом 103. прописано је овлашћење републичког инспектора за комуналне делатности.

Чланом 104. прописана су права и дужности комуналног инспектора јединице локалне самоуправе.

Чланом 105. прописана су овлашћења инспектора јединице локалне самоуправе.

Чланом 106. прописана су права и дужности грађевинског инспектора.

Чланом 107. прописано је обезбеђење остваривања јавног интереса ради извођења радова хитних интервенција.

Чл. 108, 109, 110. и 111. прописана су овлашћења грађевинског инспектора.

Чл. 112, 113. и 114. прописане су казнене одредбе.

Чланом 115. прописан је прекршај одговорног лица у јединици локалне самоуправе.

Чланом 116. прописан је рок за доношење подзаконских аката.

Чланом 117. прописан је прелазак стамбене зграде у стамбену заједницу.

Чланом 118. прописани су регистри и евиденције.

Чланом 119. прописан је закуп на неодређено време стана у јавној својини.

Чланом 120. прописано је коришћење у закуп на неодређено време стана у својини грађана, задужбина и фондација.

Чланом 121. прописан је програм пресељавања заупаца на неодређено време у стану у другим облицима својине.

Чланом 122. прописан је одговарајући стан за пресељење.

Чланом 123. прописани су рокови и првенство приликом пресељења.

Чланом 124. прописана су средства за прибављање стана за пресељење.

Чланом 125. прописан је услов за одбијање захтева за пресељење.

Чланом 126. прописано је право на стану у задужбини која није обновила рад.

Чланом 127. прописана је новчана накнада за одговарајући стан.

Чланом 128. прописано је коришћење средстава из реализованог програма социјалног становања.

Чланом 129. прописане су непрофитне стамбене организације.

Чланом 130. прописан је престанак рада Републичке агенције за становање.

Чланом 131. прописан је престанак важења прописа.

Чланом 132. прописано је ступање Закона на снагу.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона су потребна средства, како на републичком, тако и у локалним буџетима, а у складу са приоритетима које утврди Влада, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе.