

ЗАКОН
О ПРИЈАВЉИВАЊУ И ЕВИДЕНТИРАЊУ ЗАКУПАЦА НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ У
СТАНОВИМА У СВОЈИНИ ГРАЂАНА, ЗАДУЖБИНА И ФОНДАЦИЈА

Члан 1.

Овим законом уређује се поступак пријављивања и евидентирања закупаца на неодређено време у становима у својини: грађана, задужбина и фондација, као и станова у поступку реституције.

Члан 2

Закупцима на неодређено време у смислу овог закона, сматрају се лица, носиоци станарског права која су то право стекли у складу са законом и која, на основу одлуке надлежног органа и уговора о закупу на неодређено време, користе стан:

- у својини грађана
- који припада задужбини
- који припада фондацији
- који је у поступку реституције.

Члан 3

Евиденциону пријаву у складу са одредбама овог закона подносе лица из члана 2. овог закона као и лица која су они овластили.

Евиденциону пријаву могу поднети и власници станова на којима је засновано право закупа на неодређено време.

Евиденциону пријаву из става 1. овог члана чини попуњени Образац, који је саставни део овог закона

Евиденциона пријава из става 1. овог члана подноси се у два примерка, непосредно или поштом препоручено, служби јединице локалне самоуправе из члана 5. став 1. овог закона.

Евиденција лица из члана 2. овог закона – регистар закупаца на неодређено време води се као и електронска база података.

Члан 4

Уз пријаву из члана 3. овог закона подноси се:

- 1) копија акта о додели права закупа на неодређено време за носиоце станарског права из члана 2. овог закона;
- 2) доказ о својству носиоца станарског права, и доказ о својству члана породичног домаћинства истих (изводи из матичне књиге за носиоца станарског права и чланове породичног домаћинства);
- 3) доказ о пребивалишту носиоца станарског права и чланова породичног домаћинства истих (фотокопија личне карте или потврда о пребивалишту);
- 4) Уверење Секретаријата за финансије-Управе јавних прихода да се лица из члана 2. овог закона и њихови чланови породичног домаћинства не воде у службеној евиденцији као власници непокретности по основу локалних јавних прихода;

5) Изјава лица из члана 2. овог закона и њихових чланова породичног домаћинства да немају на други начин решено стамбено питање;

б) доказ о власништву стана и Уговор о закупу на неодређено време са трећим лицем, које подноси власник стана на којем је засновано право закупа на неодређено време;

7) Доказ о покренутом поступку реституције за лица која живе у тим становима.

У случају када евиденциону пријаву подноси закупац на неодређено време и власник стана за исти стан, лице које врши евиденцију у надлежној јединици локалне самоуправе приликом евиденције извршиће спајање евиденционе пријаве у једну и евидентираће само један пут закупац на неодређено време.

Члан 5

Јединица локалне самоуправе је у обавези да организује службу која ће водити поступак пријављивања и евидентирања лица из члана 2. овог закона.

Јединица локалне самоуправе води евиденцију о лицима из члана 2. овог закона, на основу података садржаних у пријави из члана 3. овог закона и података којима располажу државни органи и организације, органи и локалне самоуправе, јавне службе и други органи и организације.

Члан 6.

Обавезује се јединица локалне самоуправе, да у року од 30 дана од ступања на снагу овог закона, путем средстава јавног информисања, позове носиоце станарског права и власнике станова на којима је засновано право закупа на неодређено време да поднесу пријаву за евидентирање из члана 3. овог закона.

Рок за подношење пријаве не може бити дужи од 60 дана од дана објављивања позива.

Јединица локалне самоуправе је дужна да податке из евиденционих пријава, прикупљене у поступку из ст. 1 и 2. овог члана, достави министарству надлежном за послове становања, најкасније 30 дана од истека рока из претходног става.

Надлежни органи из предходног става користе прикупљене податке искључиво у сврху евидентирања закупца на неодређено време, а у складу са прописима којима се уређују питања заштите података о личности.

Члан 7.

Правни основ и право на остваривање подршке лицима из члана 2. овог закона у решавању њихове стамбене потребе, уредиће се посебним пописима.

Члан 8

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

ЕВИДЕНЦИОНА ПРИЈАВА

У складу са чланом 3. став 3. Закона о пријављивању и евидентирању закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација, подносим пријаву права закупа:

А) ПОДАЦИ О ПОДНОСИОЦУ ПРИЈАВЕ: <ul style="list-style-type: none">- закупац на неодређено време стана у својини грађана, односно згради задужбине/фондације- власник стана који је у поступку реституције, а у којем станује закупац на неодређено време	
име (име родитеља) презиме	
ЈМБГ (лични број)	□□□□□□□□□□□□□□
АДРЕСА	
ОПШТИНА	

Б) ПРАВНИ ОСНОВ КОРИШЋЕЊА СТАНА попуњава само закупац стана на неодређено време и подноси доказ о истом – копија акта о додели права закупа и остала релевантна документа

Б) ПОДАЦИ О НЕПОКРЕТНОСТИ И ЛИЦУ КОЈИ ЈЕ КОРИСТИ У ЗАКУП		
ОПИС СТАНА (собност и површина у m ²)	ЛОКАЦИЈА СТАНА (општина, место, улица, број,спрат, број стана, КО)	НОСИЛАЦ ПРАВА (име лица које је носилац права закупа на неодређено време)

Г) ПОДАЦИ О ЧЛАНОВИМА ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА
(попуњавају само закупци стан на неодређено време)

ИМЕ И ПРЕЗИМЕ ЧЛАНА ПОРОДИЧНОГ ДОМАЋИНСТВА	СРОДСТВО СА НОСИОЦЕМ ПРАВА ЗАКУПА	ЈМБГ (лични број)
		□□□□□□□□□□□□□□
		□□□□□□□□□□□□□□
		□□□□□□□□□□□□□□
		□□□□□□□□□□□□□□
		□□□□□□□□□□□□□□

Уз пријаву подносим :

1) копију акта о додели права закупа на неодређено време за носиоце станарског права из члана 2. Закона;

2) доказ о својству носиоца станарског права и доказ о својству члана породичног домаћинства истог (извод из матичне књиге за носиоца станарског права и чланове породичног домаћинства);

3) доказ о пребивалишту носиоца станарског права и чланова породичног домаћинства истих (фотокопија личне карте или потврда о пребивалишту);

4) Уверење Секретаријата за финансије-Управе јавних прихода да се лице из члана 2. Закона и њихови чланови породичног домаћинства не воде у службеној евиденцији као власници непокретности по основу локалних јавних прихода;

5) Изјаву лица из члана 2. Закона и чланова породичног домаћинства да немају на други начин решено стамбено питање;

6) Доказ о власништву и Уговор о закупу на неодређено време са трећим лицем подноси само власник стана на којем је засновано право закупа на неодређено време;

7) Доказ о покренутом поступку реституције подноси власник стана.

У _____, дана _____ године

Подносилац пријаве

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 97. тач. 7, 12 и 17 Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине, организацију и коришћење простора; као и друге односе од интереса за Републику Србију у складу с Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о становању („Службени гласник РС” бр. 50/92, 76/92, 84/92 - исправка, 33/93, 53/93-др. закон, 67/93 – др. закон, 46/94, 47/94 - исправка, 48/94 - др. закон, 44/95-др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 - др. закон и 99/11; у даљем тексту: Закона), уређена је материја која се односи на коришћење станова задужбина које су наставиле са радом, односно станова у својини грађана, а које сада користе лица, чији је статус закупаца на неодређено време произашао из претходног статуса станарског права, стеченог у складу са раније важећим законима.

Члановима од 40. до 43. Закона уређују се питања која се односе на коришћење станова у својини грађана, којима је утврђено да закупци на неодређено време који станују у овим становима настављају са коришћењем предметних станова у складу са Законом о становању. Власници тих станова имају права и обавезе носилаца права располагања, осим обавезе да настањеним закупцима омогуће њихов откуп. С обзиром да се ови станови углавном налазе на вредним градским локацијама, те да власници нису имали интерес нити су омогућавали откуп ових станова, у њима још увек станује велики број закупаца на неодређено време.

Постојећа ситуација представља дугогодишњи "замрзнути конфликт", који не одговара власницима станова, јер не могу слободно располагати својом имовином на начин који би им обезбедио већу вредност (закупнине које плаћају закупци су нетржишне, а власници имају обавезу инвестиционог одржавања станова), као ни закупцима јер не могу да остваре право које су остварили остали бивши носиоци станарских права откупиши државне/друштвене станове.

У складу са чланом 17. став 1. тачка 4. Закона од откупа су такође били изузети и станови који су се налазили, односно припадали задужбинама које су могле да наставе са остваривањем циљева ради којих су основане, те проблеми који постоје у становима грађана, јављају се и у становима задужбина које су наставиле свој рад. Слични проблеми постоје и у становима фондација, као и становима у поступку реституције, чије коришћење је уређено другим законима.

У циљу решавања овог проблема, у периоду од децембра 2012 до фебруара 2013. године, Министарство је прикупило податке о броју станова у својини грађана и задужбина у којима станују закупци на неодређено време, кроз анкетање локалних самоуправа. Подаци прикупљени кроз ову анкету су показали да у Београду има 2.744 станова у власништву грађана, односно 293 станова у зградама задужбина, у којима још увек станују закупци на неодређено време. За остале градове и општине у Србији тај број је знатно

мањи и износи 304 стана у својини грађана и 167 станова у својини задужбина. За цели Србију, то је укупно 3.048 станова у својини грађана, односно 460 станова у својини задужбина, што је укупно 3.508 станова грађана и задужбина у којим станују закупци на неодређено време.

Треба нагласити да је овај број приближан и да није потпун, јер је прикупљен само на основу захтева упућених општинама, те да неке општине нису одговориле или нису имале информације за давање потпуног одговора.

Имајући ово у виду, као и чињеницу да су већ покретане иницијативе за измену Закона о становању у циљу решавања овог питања, надлежно Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре је спровело консултације са другим надлежним органима и организацијама државне управе. На основу ових консултација закључено је да је најпре подребно донети закон о пријављивању и евидентирању закупаца у становима у својини: грађана, задужбина, фондација и у поступку реституције, како би се утврдио тачан број ових станова, закупаца, као и чланова њихових домаћинстава, ради предлагања најрационалнијег и одрживог решења овог питања кроз нови закон о стамбеним односима који је у припреми.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. утврђује се да је предмет уређивања закона поступак пријављивања и евидентирања закупаца на неодређено време у становима у својини: грађана, задужбина, фондација, као и станова у поступку реституције.

У члану 2. утврђује се круг лица на која се закон односи, односно закупци на неодређено време, који користе стан: у својини грађана, задужбина, фондација и у поступку реституције.

У члану 3. уређен је поступак и начин подношења евиденционе пријаве лица из члана 2. Закона као и начин вођења регистра закупаца на неодређено време као електронске базе података.

У члану 4. утврђено је која се документација подноси уз евиденциону пријаву из члана 3. овог закона.

Овим чланом је такође утврђено да ће лице које врши евиденцију у надлежној јединици локалне самоуправе извршити спајање евиденционих пријава у једну, уколико евиденционе пријаве поднесу и закупца и власник за исти стан.

У члан 5. утврђено је да јединица локалне самоуправе организује службу која ће водити поступак пријављивања и евидентирања лица из члана 2. овог закона, као и да ће евиденцију о закупцима на неодређено време, на основу података садржаних у евиденционој пријави, као и података којима располажу друге јавне институције.

У члану 6. утврђују се рокови за спровођење Закона, у смислу да јединице локалних самоуправа имају рок до највише 30 од ступања Закона на снагу да објаве позив за подношење евиденционих пријава; 60 дана од дана објављивања позива за прикупљање

пријава; те најкасније 30 дана од истека претходног рока за достављање података министарству надлежном за становање.

Овим чланом је такође утврђено да надлежни орган јединице локалне самоуправе прикупљене податке користи искључиво у сврху евидентирања закупаца, а у складу са прописима којима се уређују питања заштите података о личности.

У члану 7. утврђено је да ће се правни основ и право на остваривање подршке лицима из члана 2. овог закона у решавању њихове стамбене потребе, уредити посебним пописима.

Напомена уз члан 7.

У оквиру Радне групе за израду овог члана Нацрта закона, представници удружења закупца на неодређено време у становима у својини грађана и задужбина (у даљем тексту: Удружење) предложили су члан 7. који би гласио: "Правни основ и права у погледу обезбеђења станова за пресељење носилаца станарских права пријављених и евидентираних по одредбама овог закона, као и поступак обезбеђења станова, пресељења носилаца станарског права и откуп станова у које је пресељење спроведено, уредиће се посебним пописима."

Представници Министарства, као и других надлежних органа изнели су став да би се овако формулисаним чланом 7. које предлаже Удружење прејудиирала решења овог питања, која треба да буду предмет других прописа. Закон који се предлаже има само сврху да се кроз пријављивање и евидентирање закупца и станова обезбеде подаци за предлагање најрационалнијих и одрживих решења овог питања, која ће бити предмет других релевантних прописа, те је овај предлог Удружења одбачен као неодговарајући.

У члану 8. је утврђено да Закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

Напомена

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна финансијска средства из буџета.

V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

Као што је претходно наведено, према прелиминарној анкети која је спроведена у периоду децембар 2012.-фебруар 2013. године, утврђено је да у Републици Србију укупно има 3.508 станова у својини грађана и задужбина у којим станују закупци на неодређено време, што је приказано у наредној табели.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА				
ГРАД	станови у власништву грађана	датум приспећа дописа /мејла	НАПОМЕНА	станови у зградама задужбина
Крагујевац	21	21.12.2012.		1
Јагодина	0	09.01.2013.		

Смедерево	0	30.11.2012.		
Нови Пазар	0	11.12.2012.		
Суботица	1	04.12.2012.		
Крушевац	0	06.12.2012.	Решио питање за власнике до 1.1.1959.	
Ваљево	3	20.12.2012.		
Панчево	0	20.12.2012.		129
Ниш	17	30.01.2013.		
Шабац	23	01.02.2013.		
Чачак				
Пожаревац	2	23.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Нови Сад	170	допис 16.01.2013. мејл 22.01.2013.		35
Лозница	58	28.01.2013.		2
Лесковац				
Краљево	0	29.01.2013.		
Зрењанин	8	22.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Зајечар	1	22.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Врање				
Ужице				
Сремска Митровица	0	17.01.2013.		
Сомбор				
Укупно градови осим Београда	304			167

ГРАД БЕОГРАД

ОПШТИНА	станови у власништву грађана	датум приспећа дописа /мејла	НАПОМЕНА	станови у зградама задужбина
Нови Београд	23	допис 09.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 5)	
Младеновац	0	28.11.2012.		
Чукарица	32	допис 29.11.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Врачар	730	допис 19.12.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 698)	39
Обреновац	0	03.12.2012.		
Сурчин		03.12.2012.	Нема податке	
Савски венац	579	14.12.2012.		23
Сопот	0	19.12.2012.		

Земун	133	допис 14.12.2012. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Звездара	275	допис 04.02.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом (у допису 237)	
Стари град	642	допис 28.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	230
Палилула	236	допис 28.01.2013. мејл 30.01.2013.	Подаци послати мејлом	1
Лазаревац			Нема податке	
Барајево				
Вождовац	78	30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Раковица	16	30.01.2013.	Подаци послати мејлом	
Гроцка				
Укупно Београд	2744			293
УКУПНО СРБИЈА	3048			460

Подаци о броју станова су раздвојени за Београд од осталих градова у Републици Србији, из разлога што постоје разлике у просечним ценама изградње станова по тој подели.

Ови подаци су веома важни за финансијску процену реализације решења која буду прописана новим законом који ће свеобухватно уредити област становања, али треба истаћи да је решење повезано и са проблематиком реституције, пошто су на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Сл.лист ФНРЈ”,бр.52/58) биле национализоване и стамбене најамне зграде. У члану 27. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Сл.гл.РС”,бр.72/11) наведено је да "Стамбене зграде, куће и станови на којима постоји законом заштићено станарско право, враћају се у својину бившем власнику". То уједно значи да претходно наведени подаци о броју станова могу бити увећани, што је на састанцима радне групе за израду Нацрта закона потврдио и представник Агенције за реституцију.

С обзиром да ова анкета није обухватила ни закупце у становима фондација, као и да неке општине/градови нису одговорили на прелиминарну анкету или да нису имали потпуне информације, очекује се да се кроз примену овог закона утврди већи број ових станова у односу на податак из прелиминарне анкете Министарства, те да овај број може да се креће и до 5.000 станова.

Поред податка о броју станова, битан податак представља и број лица који станују у тим становима, јер је најважнији за процену трошкова у случају да се као решење овог проблема предвиди пресељење закупца и чланова његовог породичног домаћинства у други стан, пошто би се трошкови прибављања стана управо рачунати према одговарајућој површини стана у односу на величину домаћинства.

Стога се очекује да се кроз примену овог закона обезбеде неопходни подаци, који представљају кључне параметре за најприближњу процену потребних средстава као и временске динамике за решавање овог питања, а у циљу предлагања најрационалнијег и одрживог решења за све актере: власнике, закупце и Државу.

Ови подаци треба да укажу на одговарајуће решење овог питања, којим се повећа правна сигурност у вези са располагањем ових станова, а чиме се ствара предуслов за повећање инвестиција у ове некретнине (пошто закупци тих станова нису имали интереса да улажу у инвестиционо одржавање и повећање њихове вредности), као и хипотекарних активности, те коначно и јачање поверења грађана у Државу.