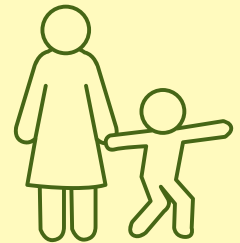
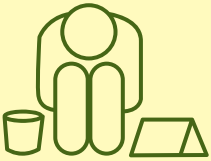
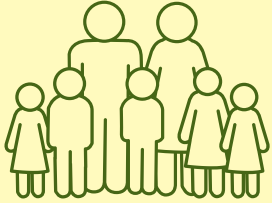




Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије



Светлана Ристић, Горан Благојевић

ПРИРУЧНИК ЗА ПРУЖАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ У ЈЕДИНИЦАМА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC

**ПРИРУЧНИК ЗА ПРУЖАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ
У ЈЕДИНИЦАМА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ**

Светлана Ристић, Горан Благојевић

**ПРИРУЧНИК ЗА
ПРУЖАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ
У ЈЕДИНИЦАМА ЛОКАЛНЕ
САМОУПРАВЕ**

Београд, 2020.

ПРИРУЧНИК ЗА ПРУЖАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ У ЈЕДИНИЦАМА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

Аутори

Светлана Ристић
Горан Благојевић

Издавач

Стална конференција градова и општина
– Савез градова и општина Србије
Македонска 22, 11000 Београд

За издавача

Ђорђе Станичић, генерални секретар СКГО

Уредник

Клара Даниловић

Лектура

Ивана Андрић

Дизајн и припрема за штампу

Атеље, Београд
www.atelje.rs

Штампа

Досије студио, Београд
www.dosije.rs

Место и година издавања

Београд, 2020.

Тираж: 500

ISBN 978-86-80480-16-9

© Коришћене фотографије су власништво аутора књиге.

Израда и објављивање ове публикације реализовани су у оквиру пројекта „Институционална подршка СКГО – трећа фаза“, који подржава Влада Швајцарске, а спроводи СКГО. Ова публикација не представља ставове Владе Швајцарске.

Садржај

Стамбена подршка у локалној самоуправи – нови почечи	9
УВОД.....	11
Предмет Приручника.....	11
Циљеви Приручника.....	11
Коме је Приручник намењен	12
Садржај Приручника.....	12
1. ЈАВНА ИНТЕРВЕНЦИЈА У СТАНОВАЊУ – МЕЂУНАРОДНА ПРАКСА И СТАЊЕ У СРБИЈИ	13
Шта представља јавна интервенција у становању?	13
Од чега зависе обим и начин јавне интервенције у становању?	15
Како се јавна подршка за становање дефинише у различитим земљама?	16
Ко све може бити корисник стамбене подршке?	18
Какви стамбени статуси су заступљени у стамбеној подршци?	20
Ко је надлежан за формулисање и спровођење стамбене подршке?	20
На који начин се финансира стамбена подршка?	22
Како се друштвено-економски контекст одражава на развој стамбеног сектора у Србији?	23
Који су основни проблеми стамбеног сектора у Србији?	24
Колики је обим потреба за стамбеном подршком у Србији?	27
Који приступ стамбене политике одговара Србији са становишта постојећег стања?	28
2. СТАМБЕНА ПОДРШКА.....	31
Који су најчешћи стамбени проблеми грађана са којима се суочавају запослени у локалним самоуправама?	31
Шта могу бити стамбене потребе?	33
Да ли постоје искуства спровођења стамбене подршке у Србији?	34
Како се стамбена подршка дефинише у Закону?	35
Ко остварује право на стамбену подршку?	36
Ко су корисници стамбене подршке?	37

Шта се може сматрати одговарајућим смештајем код нас?.....	38
Како се утврђују границе прихода за остваривање права на стамбену подршку?.....	40
Како се реализује стамбена подршка у јединици локалне самоуправе?.....	42
Шта је кључно за успешност реализације стамбене подршке у свакој од фаза?	44
Како се испитују потребе за стамбеном подршком?.....	44
Како се на основу података из извештаја планира стамбена подршка?.....	45
Како успоставити ефикасну евиденцију непокретности – станова као основу података о расположивим физичким капацитетима за стамбену подршку?	47
Који су кључни проблеми у управљању јавном имовином локалне самоуправе који се одражавају на стамбену подршку?	49
Шта треба припремити од документације за потребе спровођења стамбене подршке?	50
<i>Документи за стамбену подршку који се доносе на националном нивоу</i>	<i>50</i>
<i>Документи који се доносе на локалном нивоу</i>	<i>50</i>
Шта је програм стамбене подршке?	52
Који видови стамбене подршке постоје?	53
Како је законом прописано пружање стамбене подршке кроз закуп стана?.....	53
Који су услови и начин остваривања права на непрофитни закуп стана у јавној својини?	54
Шта је непрофитна закупнина и како се обрачунава?	55
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (непрофитни закуп)?	56
Који су услови и начин остваривања права на субвенционисање закупнине стана, односно доделу стамбеног додатка као вида стамбене подршке?	57
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (стамбени додаток)?	58
Који су услови и начин остваривања права на куповину или други начини стицања својине над станом или кућом?	59
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (куповина стана, куће)?	61
Који су услови и начин остваривања права на унапређење услова становања?	61
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (унапређење услова становања)?	62

Који су услови и начин остваривања права на помоћ за озакоњење стана/куће?	63
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (помоћ за озакоњење)?	63
Који су услови и начин остваривања права на стамбено збрињавање?	64
Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (стамбено збрињавање)?	65
Ко има предност у остваривању стамбене подршке?.....	65
Како се спроводи поступак доделе стамбене подршке у ЈЛС?.....	66
<i>Образовање комисије за стамбена питања и доношење одлуке о располагању становима у својини ЈЛС.....</i>	<i>66</i>
<i>Објављивање јавног позива и организација пријема пријава.....</i>	<i>67</i>
<i>Обрада пријава.....</i>	<i>68</i>
<i>Објављивање предлога листе реда првенства.....</i>	<i>69</i>
<i>Обрада приговора на предлог листе реда првенства.....</i>	<i>70</i>
<i>Објављивање коначне листе реда првенства.....</i>	<i>70</i>
<i>Посебан расподелу станова.....</i>	<i>71</i>
Које су институције надлежне за спровођење стамбене подршке?	71
Која је улога непрофитних стамбених организација у пружању стамбене подршке?	72
Како се лиценцира непрофитна стамбена организација?	73
3. КРАТАК ПРИКАЗ НАЦРТА НАЦИОНАЛНЕ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ.....	75
Који је значај стамбене стратегије за стамбену подршку?	75
Која је сврха националне стамбене стратегије?	75
Која су била полазишта у изради стратегије?	76
Како су дефинисани циљеви и мере у Нацрту стратегије?	76
Како ће се ови циљеви остварити?	77
Која је улога локалних стамбених стратегија у спровођењу стамбене подршке?	78
4. ПРИМЕРИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ.....	81
Социјално становање у заштићеним условима	82
Стамбена подршка за Роме	83
<i>Планско уређење ромских неформалних насеља.....</i>	<i>83</i>
<i>Појединачна стамбена подршка у ромској заједници.....</i>	<i>84</i>
Зајам за унапређење куће уз регулисани закуп вишка стамбеног простора – алтернативно стамбено решење.....	85
Пројекат урбане обнове старе радничке колоније у Крагујевцу	87

Програм изградње станова за социјално становање и предлог пројекта „Локалне шеме социјалног становања”	88
Закључна разматрања.....	89
5. ЛИТЕРАТУРА	93
6. МОДЕЛИ И ПРИМЕРИ АКТА.....	95
Модел одлуке о располагању становима	97
Модел решења о образовању комисије за стамбена питања.....	121
Програм стамбене подршке – пример.....	123
Јавни позив – пример.....	127
Пријава на јавни позив – пример.....	131
Предлог листе реда првенства	138
Решења о одбијању/усвајању приговора – примери	141
Листа реда првенства	143
Одлука комисије о додели стана у закуп	146
Уговор о закупу стана на одређено време	147
Уговор о закупу стана на одређено време	153
Уговор о купопродаји стана (кредит)	156
Уговор о купопродаји стана	158
Записник о примопредаји стана.....	160

Стамбена подршка у локалној самоуправи – нови почеци

У нашем свакодневном раду, у комуникацији са локалним самоуправама, стижу до нас питања која постављају запослени у органима локалне управе у вези са применом прописа који регулишу стамбену област, а нарочито питања у вези са применом Закона о становању и одржавању стамбених зграда.

Нека од тих питања су како *пружићи стамбену подршку; које све надлежне службе треба укључити; који је први документ који општинска управа треба да припреми; да ли општина треба да тради станове и за кога; коме све општина треба да помоћне да реши стамбено питање; може ли то наша општина/град да приушти, ако се имају у виду финансијска ограничења; како да сазнамо којим све категоријама становника у нашој заједници је потребна помоћ.*

Деведесетих година прошлог века, након масовне приватизације стамбеног фонда који је до тада био у власништву државе, готово да је престала регулаторна улога државе у стамбеном сектору, а решавање стамбених потреба становништва препуштено је тржишту. Стан је постао роба коју није могао свако да приушти. Овакво стање било је неодрживо, па је 2009. године донет Закон о социјалном становању, чији је циљ био да омогући подршку најрањивијим слојевима становништва да реше стамбене потребе. У то време поново се поставља питање активне улоге локалне самоуправе у решавању стамбених проблема становништва. Међутим, тек након доношења Закона о становању и одржавању стамбених зграда, крајем 2016. године, поново се успоставља систем којим се најпре уређује регулаторна улога јавне управе у систему одржавања стамбених зграда и управљања стамбеним зградама, а затим и улога државе у пружању стамбене подршке. Локалне самоуправе су препознате као незаобилазан актер у систему пружања стамбене подршке. Међутим, после неколико година примене Закона примећујемо да највећи број градова и општина и даље не приступа решавању стамбених проблема становништва на системски и стратешки начин, већ се стамбена подршка пружа више-мање пројектно, у зависности од присуства донатора спремних да финансијски подрже одређене пројекте стамбене подршке за одређене категорије корисника. Оно што недостаје јесу стратешки документи и квалитетни стамбени програми и пројекти, како на националном тако и на локалном нивоу. Испоставило се да градови и општине не приступају изради локалних стамбених

стратегија и да се у буџетима не планирају средства за стамбену подршку, већ да се стамбене потребе решавају *ad hoc*, од случаја до случаја и од пројекта до пројекта.

Сматрајући да су недовољно знање, искуство и пракса неки од разлога за претходно описану ситуацију, као први корак ка унапређењу стања, Стална конференција градова и општина је припремила Приручник који је пред вама. Овим издањем желимо да пружимо подршку доносиоцима одлука и запосленима у локалним управама који се баве пружањем стамбене подршке, а који још увек немају довољно знања и искуства у припреми свих неопходних докумената. Аутори приручника су се потрудили да своје велико знање и богато искуство преточе у материјал који може имати практичну примену у свакодневном раду, али истовремено представља и мали уџбеник на тему јавне интервенције у становању.

Надамо се да ће овај приручник помоћи да се бар један део стамбених потреба грађана који живе у градовима и општинама у Србији реши на одговарајући начин.

УВОД

Предмет Приручника

Предмет приручника су кључне информације и објашњења теоријских и правних аспеката, као и практичне смернице и препоруке за јединице локалне самоуправе које пружају стамбену подршку грађанима у стању стамбене потребе у складу са својим законским надлежностима.

Овај приручник се ослања на националне и међународне правне акте о стамбеним правима као основним људским правима и произилази из дугогодишњег искуства актера укључених у стамбену политику на различитим нивоима јавне управе и невладиног сектора.

Циљеви Приручника

Приручник као циљ има унапређење капацитета свих кључних актера који су активни у пружању стамбене подршке грађанима, запослених у надлежним институцијама јавне управе, а пре свега локалне самоуправе. Осим да олакша примену одредби Закона о становању и одржавању зграда у реализацији будућих програма стамбене подршке, овај приручник има циљ и да подигне ниво свести запослених у јединицама локалне самоуправе о потреби за систематским и континуираним праћењем већ реализованих пројеката стамбене подршке, пре свега ради праћења стања постојећег стамбеног фонда у јавној својини, као и о значају и могућностима остваривања подршке кроз ефикасније коришћење, одржавање и унапређење тог фонда.

Такође, циљ приручника је да прошири разумевање стамбене подршке у целокупној јавности, као и да грађанима приближи могућности које Закон о становању и одржавању пружа у остваривању њихових основних права, а самим тим да оснажи системски приступ у реализацији стамбене подршке у наредном периоду на јединствен начин за све.

Коме је Приручник намењен

Као што је претходно речено, приручник је првенствено намењен запосленима у јединицама локалне самоуправе, али и свима који су заинтересовани за пружање стамбене подршке грађанима.

Намењен је и грађанима па, поред стручних објашњења и упутстава у вези са стамбеним правом и постојећом праксом, пружа и информације на нивоу који треба да буде разумљив за све и без посебних предзнања о овој области.

Садржај Приручника

Овај приручник се састоји из пет целина. Прва целина објашњава шири аспект стамбене подршке у смислу различитих облика јавне интервенције у међународној пракси, као и стања стамбеног сектора у Србији, чиме се указује на неопходан обим и врсте стамбене подршке у актуелним условима. Друга целина обухвата приказ законског уређења стамбене подршке у Србији и могућности њене примене у условима који преовлађују у градовима и општинама. У трећој целини се даје кратак приказ Нацрта националне стамбене стратегије, која ће заменити Националну стратегију социјалног становања као још увек важећу стратегију. У четвртој целини се даје приказ досадашње праксе у погледу стамбене подршке, док су у петој целини дати модели и примери аката које ће локалне самоуправе доносити у оквиру стамбене подршке која ће се спроводити у будућности.

1. ЈАВНА ИНТЕРВЕНЦИЈА У СТАНОВАЊУ – МЕЂУНАРОДНА ПРАКСА И СТАЊЕ У СРБИЈИ

Шта представља јавна интервенција у становању?

Јавна интервенција у становању представља мере које јавне власти спроводе у области становања да би се остварили циљеви стамбене политике или циљеви из ширег политичког контекста који се тичу и становања, користећи при томе јавна средства, односно средства свих грађана.

У различитим фазама развоја држава је у области становања интервенисала на различите начине. У новијој историји, у периоду интензивне индустријализације и урбанизације, од средине 19. века држава је углавном интервенисала с циљем сузбијања шпекулација у приватном ренталном сектору као и кроз развој минималних хигијенских услова становања. Због великог недостатка станова након Другог светског рата, држава се директно укључила у изградњу станова, да би временом та улога прерастала у регулаторску и подстицајну, кроз правно регулисање аспеката од јавног значаја, као и различите финансијске подстицаје за остваривање одређених циљева у области становања.

Развој стамбеног сектора крајем 20. века карактерише све већа дерегулација и смањивање државних интервенција, али и појава различитих актера из приватног и задружног сектора који учествују у спровођењу јавне интервенције за побољшање услова становања грађана. У земљама са тржишном привредом држава углавном има регулаторну улогу, док производна и финансијска припадају приватном сектору, у оквиру чега држава делимично интервенише кроз пореске олакшице, субвенције, гаранције, подстицање непрофитног сектора и слично.

Тако је, на пример, порез на додату вредност (ПДВ) за изградњу социјалних станова био нижи у Белгији, Француској, Пољској и Шпанији у периоду пре кризе тржишта непокретности из 2008. године. Такође, у већини земаља ЕУ (у 15 од 27 земаља) у истом периоду постојале су и олакшице за тада високе каматне стопе за хипотекарне кредите, као и гаранције са централног нивоа власти. У Финској постоји индиректна подршка која укључује одбитак пореза за стамбене кредите, као

и субвенције и премије субвенција на камате кредита за младе који купују први дом. У Луксембургу индиректна подршка укључује субвенционисање каматних стопа на хипотекарне кредите и смањење ПДВ-а на нове куће. У Португалу постоје директне субвенције на страни потражње које укључују субвенције власницима за обнову сопствених домова, као и субвенције за младе приликом закупа станова.

Од почетка економске кризе до данас јавна давања за стамбену инфраструктуру у земљама ЕУ се смањују (од 2,2% у 2009. на 1,8% у 2019). Мера субвенционисања камате на хипотекарне кредите се обесмишљава падом референтних каматних стопа, и све се више укључује пројектно финансирање социјалног становања из европских банака са специфичним циљевима у области социјалног развоја, заштите животне средине и енергетске ефикасности (Европска инвестициона банка – ЕИБ и Развојна банка Савета Европе – ЦЕБ, различити фондови за енергетску ефикасност – ЕЛЕНА, ЕСФИ).

Регулаторна улога државе се односи на регулисање односа између два и више лица у вези са становањем, као што су закупни односи, у оквиру чега се уређује питање заштите од деложације. Правно се такође уређују односи између више власника у згради у вези са одржавањем заједничке имовине, у оквиру чега се регулише и заштита трећих лица од опасности које могу настати због неодржавања зграде и слично. За ове потребе држава интервенише на више начина, прописивањем правних правила, успостављањем, вођењем и одржавањем евиденција и регистара у вези са становањем, инспекцијским надзором ради отклањања неправилности и подршке у решавању конфликта, а у највећој мери успостављањем или подршком развоју институција.

Последњих година у земљама Европске уније све је израженији проблем издавања станова на кратак рок за туристе (преко онлајн платформи *Airbnb*, *HomeAway*, *Booking.com*), што утиче на пораст цене закупа и станова, па многе државе уводе правне мере ради контроле делатности и ограничавања овог често нелегалног тржишта. У Француској је због потребе за праћењем тог феномена, као и контроле закупнина, донет Закон о променама у становању, развоју и дигитализацији (*ELAN Act*), којим се од 2018. године уводи систем контроле закупнина. Регулисање закупнина се спроводи у подручјима у којима постоје велика разлика између просечних закупнина у приватном и јавном сектору, висока просечна закупнина, мало расположивих станова за издавање, као ограничења за дугорочно улагање у изградњу станова. У тим случајевима надлежне власти (префекти) сваке године фиксирају закупнину на средњем (референтном), увећаном (средња +20%), као и сниженом (средња -30%) нивоу. Референтна закупнина се обрачунава на основу података из локалних опсерваторија за праћење цена закупа. Поред контроле тржишта закупа, у Француској се дигитално прати и урбано ширење, које је присутно у већим градовима.

Ипак, као најобимнију и финансијски најзахтевнију јавну интервенцију треба издвојити оне мере јавне политике које се односе на подршку за решавање стамбених потреба грађана, јер је за ту врсту јавне интервенције, поред законског регулисања, потребно развијати бројне друге капацитете за деловање, а пре свега институционалне.

У Аустрији, на пример, Влада на централном нивоу обезбеђује средства за финансирање становања и регулише ову област грађанским закоником, док је за спровођење надлежна регионална власт, чији су кључни партнер стамбене асоцијације нископрофитних и непрофитних стамбених организација (НСО), које постоје и развијају се уназад дуги низ година.

Поред тога, због пада јавних инвестиција у стамбену инфраструктуру почев од 2009. године, многе земље ЕУ улажу напоре у правцу проналажења иновативних приступа за подршку становништву у решавању стамбених потреба. Један од примера је Стратегија развоја града Кашкаиша у Португалу (око 200.000 становника), која је као кључну шансу препознала образовни сектор као полугу развоја (развој центра за пословне студије). Током израде анализе стања за потребе формулисања стратегије, констатовано је да ће кључну кочницу представљати проблеми у стамбеном сектору, у којем се од почетка економске кризе бележи просечан пораст закупнина од око 20%, док је пораст прихода свега 3%, док јавни стамбени фонд чини свега 7%, од чега је расположиво свега око 5%. Стога су паралелно покренуте мере стамбене политике кроз пројекат изградње 312 станова, као и развој иновативних решења за обнову 190 кућа старијег становништва, које ће се издавати студентима под повољним условима.

Од чега зависе обим и начин јавне интервенције у становању?

Већина земаља чланица Уједињених нација прихватила је међународне правне документе који уређују питања права на одговарајуће становање, а у којој мери је нека држава то уградила у своје законодавство најлакше се препознаје према томе којим националним правним актом је то право признато. Тако је у 2002. години у 67 земаља чланица Уједињених нација (око 40%) уставом, као највишим правним актом државе, уређено питање „права на стан”, што указује на јасно исказан јавни интерес и обавезу целог друштва да се свим грађанима обезбеди приступ одговарајућем становању. Уколико уставом ово право није препознато, јавни интерес у становању може бити утврђен стамбеним прописима, што је случај у Србији.

У земљама са тржишном привредом, на обим јавне интервенције у становању, а посебно на потребе за интервенисањем с циљем да се пружи стамбена подршка грађанима упућује показатељ ценовне приуштивости стана на тржишту (стамбена приуштивост). Овај показатељ се утврђује на основу односа статистичких података, и то најчешће односа годишње просечне нето зараде према просечној цени стана на тржишту, што показује у којој мери је становништво способно да без било какве јавне подршке на стамбеном тржишту обезбеди стан за своје породично домаћинство. Треба имати у виду да се стамбена приуштивост може значајно разликовати код становништва у градским подручјима и оног у сеоским подручјима, па овај показатељ треба пратити посебно за насеља са већим степеном урбанизације, у којима

је већи диспаритет између цена станова и прихода становништва. Свако повећање овог односа, односно то колико просечних годишњих прихода мора да се одвоји за просечан стан, повећава и потребу за већом државном интервенцијом, која обухвата заједничку интервенцију централних, регионалних и локалних власти.

Степен приуштивости становања је могуће проверити на интернет сајту на којем се приказују показатељи за државе и веће градове света: <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp>. На овом сајту је средином јуна 2020. године могло да се види да је, по показатељу односа цене стана према приходима, Србија била на 88. месту од 104 државе, са односом цене станова према приходима од 18,94, иза свих европских земаља (Чешка на 79. месту са 15,42; Мађарска на 75. месту са 14,77; Француска на 66. месту са 13,04; Пољска на 51. месту са 11,38; Словенија на 40. месту са 10,49; већина европских развијених земаља, као што су Белгија, Холандија, Аустрија, Финска, Шведска су заузимале позиције од 10. до 30. места, са односима цена станова и прихода 7–9 у просеку).

На који начин ће држава интервенисати у становању зависи од бројних фактора, а пре свега од друштвеног богатства, као и од концепта друштвено-економског развоја. Тако, на пример, у земљама са развијеном тржишном привредом примењују се различити приступи у стамбеној политици који се односе на степен јавне интервенције за решавање стамбених потреба грађана, а што у највећој мери зависи од степена интегрисаности концепта државе благостања у аспекте социјалног развоја. Уколико су примања становништва ниска, јавна интервенција је неопходност, али ће обим јавне интервенције у највећој мери зависити од расположивог јавног стамбеног фонда, као и од финансијских средстава у јавним буџетима. Скоро све развијеније земље Европске уније, у којима је стандард становништва знатно већи, имају већи јавни стамбени фонд (15–35%) од земаља централне и источне Европе (1–6%, осим Пољске, Чешке и Словеније са око 6–9%), у којима постоје далеко веће потребе за јавном интервенцијом у становању. То указује на значај наслеђених образаца јавне интервенције у становању које су развијене земље сачувале, за разлику од земаља које су у потпуности приватизовале јавне стамбене фондове, изгубивши на тај начин кључни ресурс јавне интервенције у становању, и решавање стамбених потреба скоро потпуно препустиле тржишту.

Како се јавна подршка за становање дефинише у различитим земљама?

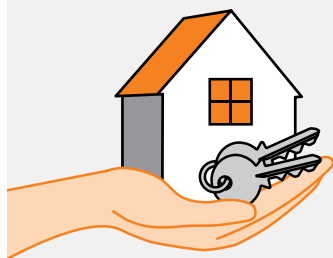
Јавна подршка за становање се у литератури најчешће назива *социјално стипендовање*, мада се користе различити термини у различитим земљама. Тако, на пример, Аустрија користи изразе *стипендовање са ограниченим профитом* или *стипендовање људи*, Данска *заједничко стипендовање* или *нејрофитно стипендовање*, Француска

стајановање са умереном закупнином, Немачка израз *стајамбена промоција*, Шпанија *заштићено стајановање*, а Шведска *јавно комунално стајановање*.

Социјално становање се често поистовећује са становањем под закуп повољнијим од тржишног, јер га субвенционише држава. Пружалац услуге је углавном институција, али све чешће се појављују други пружаоци услуга, као што су задруге, непрофитне стамбене организације, социјална предузећа, заједнице и удружења, па и непрофитне приватне фирме. Заједничко им је да се становима колективно управља на непрофитној основи, као и да се закупнине постављају у складу са платежном моћи корисника стана, пре свега захваљујући јавним субвенцијама за смањење почетних капиталних улагања или трошкова пословања. Због тога, као и због других промена које се дешавају у овом сектору, социјално становање се све чешће шире дефинише као облик подршке неком лицу за решавање његове стамбене потребе који се финансира јавним средствима.

Поред свих разлика, заједнички именитељ је: мисија од општег интереса, циљ да се повећа понуда приуштивог становања, као и специфична усмереност на кориснике јавне подршке за становање, док, с друге стране, постоје четири основне карактеристике које одражавају разлике, а то су: корисници подршке, стамбени статуси корисника, пружаоци услуга и начини финансирања стамбене подршке.

ЧЕТИРИ ДИМЕНЗИЈЕ РАЗЛИЧИТОСТИ ЈАВНЕ ПОДРШКЕ У СТАНОВАЊУ



Ко све може бити корисник стамбене подршке?

У зависности од обухвата грађана који могу да остваре подршку за становање, стамбена политика се може поделити на универзалну, која полази од становишта да је становање основно људско право и да је јавна подршка доступна свима без ограничења, и циљану, која у мањој или већој мери ограничава подршку одређеним категоријама становништва.

Универзални њрисџуи подразумева да је брига за становање примарно јавна надлежност, па је подршка за решавање стамбених потреба намењена целокупном становништву, без ограничења. Овај приступ је развијен у државама као што су скандинавске државе, које су веома богате, имају велике јавне приходе и развијен јавни сектор услуга. Овај приступ се примењује пре свега због избегавања сегрегације друштва.

Циљани њрисџуи подразумева да је да је тржиште задужено за алокацију стамбених ресурса појединцима, те је стога циљ јавне интервенције задовољити само вишак стамбене потражње који тржиште не задовољава. Циљани приступ се дели на општи и резидуални.

Општи циљани њрисџуи подразумева да се становање расподељује у складу са нивоом прихода, односно да је стамбена подршка доступна домаћинствима чија примања нису довољна да она самостално реше своју стамбену потребу на тржишту. Такође, у овом приступу закупнине у становима за социјално становање имају фиксне границе, при чему домаћинства имају користи од стамбеног додатка на основу дохотка који покрива део закупнине.

Резидуални циљани њрисџуи подразумева да се стамбени ресурси расподељују према скупу показатеља рањивости, односно подршка се своди на најуже мере јавне интервенције за најсиромашније становништво усмерено ка јефтиним и неквалитетним ренталним сектору у изолованим градским четвртима. Овај приступ је карактеристичан за земље у којима постоји развијено тржиште станова и капитала, као и релативно велика стамбена приуштивост, па мањи обим становништва не успева да задовољи потребу на тржишту. У резидуалном приступу закупнине за социјално становање засноване су на трошковима или на приходима.

У наредној табели је приказано који од приступа односно модела социјалног становања је заступљен у појединим земљама ЕУ. Отвореност за све категорије у универзалном приступу као циљ има избегавање друштвене сегрегације, али се тај циљ постиже и у појединим земљама са циљаним приступом, као што су Аустрија, Француска и Немачка, кроз веома високе прагове највишег нивоа дохотка за остваривање права на социјално становање.

Табела 1. Модели социјалног становања у земљама ЕУ						
		Обим социјалног стамбеног фонда				
		Велики >19%	Средњи 11–19%	Мали 5–10%	Веома мали <5%	
Критеријуми алокације	Универзални		Холандија Данска Шведска			
	Циљани	Општи	Аустрија	Чешка Француска Финска Пољска	Белгија Немачка Италија Словенија	Луксембург Грчка
		Резидуални		Уједињено Краљевство Француска	Белгија Естонија Немачка Ирска Малта	Бугарска Кипар Мађарска Литванија Летонија Шпанија Португалија

Извор: Социјално сјановање у ЕУ 2013, Генерални директоријат за унутрашњу политику Европској парламента, Прејлед сјановања у Европи, CECODHAS (2007, 2012), Извештај Сјане сјановања у ЕУ 2017, Сјановање Европе, октобар 2017.

Треба имати у виду да Асоцијација CECODHAS (данашњи називо: *Housing Europe* – „Становање Европе“) Француску, Белгију и Немачку класификује у категорију циљаног приступа, како због високо постављених граница за остваривање права на социјално становање, тако и због различитих других мера подршке за становање. На овај начин се повећава обухват корисника подршке за становање од најсиромашнијих (што је карактеристика резидуалног приступа) ка општијим категоријама корисника са средњим приходима.

Из табеле се лако може закључити да је велики јавни стамбени фонд заступљен у земљама универзалног приступа, као и у Аустрији, у којој је очуван континуитет развоја јавног стамбеног сектора, који је проистекао из традиционалног јавног становања у западној Европи, углавном усмереног на раднике и групе са средњим примањима.

Кључна полазишта стамбене политике у појединим земљама ЕУ:

Данска: Главни циљ стамбене политике је да се, кроз свеобухватно обезбеђивање станова, осигура да добро и здраво становање буде доступно целокупном становништву.

Аустрија: Циљ стамбене политике је да се комбинују предности тржишта и подршка државе како би се обезбедили социјални станови за већину становништва.

Белгија: Циљ је да се промовише власништво над властитим домом и да се обезбеди довољно социјалних станова.

Француска: Стамбена политика је заснована на претпоставци да се морају предузети мере на сваком кораку у стамбеном ланцу, што укључује олакшице за стицање власништва над станом и подстицање одрживих стамбених решења у области приватног и социјалног закупа.

Какви стамбени статуси су заступљени у стамбеној подршци?

Кад је реч о стамбеном статусу, у већини земаља корисник стамбене подршке има статус закупца на стану који му је додељен на коришћење, било да је то стан у својини општине, задруге или другог непрофитног предузећа подржаног од стране јавног субјекта. Закуп стана у јавној својини најчешће је заступљен у земљама које примењују универзални приступ у стамбеној политици, што се може сагледати и из претходно дате табеле. Велики јавни фонд постоји и у Аустрији, која примењује општи циљани приступ, док је јавни закуп у солидном обиму присутан и у Уједињеном Краљевству, Чешкој, Француској, Финској и Пољској, које примењују циљани приступ¹.

Међутим, у појединим земљама постоји и јавна подршка за стицање својине на становима. Поједине земље имају законске одредбе за прелазни статус, односно дељено власништво, где станари купују део стана и плаћају закупнину за остатак, што се све више дешава у Уједињеном Краљевству. Друге земље, укључујући неке медитеранске (попут Кипра, Грчке и Шпаније), обезбеђују подршку кроз прибављање јефтиних станова за продају одређеним категоријама становништва. Социјални закуп је присутан у свим државама чланицама, осим у Грчкој. Власништво на становима који се додељују кроз јавну подршку није распрострањено у северној Европи, док је мешовито власништво (односно прелазни статус кроз право на откуп) присутно у појединим земљама ЕУ, без обзира на приступ који се примењује у стамбеној политици.

Ко је надлежан за формулисање и спровођење стамбене подршке?

Постоји подела надлежности за утврђивање и спровођење мера стамбене политике између различитих нивоа власти. У већини земаља, власти на националном или евентуално регионалном нивоу доносе законе којима се правно регулишу одређени аспекти јавне интервенције у становању (утврђивање закупнина, критеријуми за остваривање права на подршку, фондови, систем субвенција и олакшица и сл.), док се механизми и инструменти спровођења углавном развијају на локалном нивоу.

1 Холандија – 30%; Данска – 21%; Шведска – 18%; Аустрија – 24%; Пољска – 7,6%, Уједињено Краљевство – 17%; Француска – 16,5%; Чешка – 9,4%; Финска – 12%; Белгија – 6%; Словенија – 6%. Поред јавног и непрофитног закупа, Пољска и Чешка имају развијено задружно становање, што такође представља сектор непрофитног становања (Пољска – 16,2% и Чешка – 9%) па се оне сврставају у земље са средњим обимом социјалног стамбеног фонда. Извор података: *Извештаји о стању у појединосним државама у Европској унији за 2017 и 2019, Housing Europe, <https://www.housingeurope.eu/>*.

У најразвијенијим европским земљама (ЕУ 15) власти на националном нивоу су надлежне за систем утврђивања закупнина и субвенција, као и услова за остваривање одређених облика стамбене подршке, што се прописује законима, док се обим потреба, као и локације за стамбену изградњу препуштају локалним властима, и то углавном кроз њихову сарадњу са задружним и приватним инвеститорима. Такође, квалификационе услове за остваривање права на повољан закуп стана прописују власти на националном нивоу, док се на локалном, а понегде и регионалном нивоу, одлучује о испуњености тих услова и врши додела станова.

Јавна интервенција у становању најчешће подразумева расподелу станова у закуп под повољним условима одређеним категоријама становништва за коришћење. Те станове прибавља и/или њима управља јавни субјект (јавно стамбено предузеће које формира локална самоуправа) или је држава све или неку од тих улога поверила приватној непрофитној стамбеној организацији (стамбеној асоцијацији, удружењу, задрузи) и за то јој даје одређене подстицаје и олакшице као компензацију за изгубљену добит због нетржишног пословања. Децентрализација надлежности ка регионалном и локалном нивоу дешава се постепено од 90-их година 20. века, а приватне и непрофитне организације се све више укључују у пружање стамбених услуга захваљујући великим државним субвенцијама.

У великом броју земаља (Аустрија, Белгија, Естонија, Немачка, Мађарска, Италија, Пољска, Португал, Шпанија и Шведска) значајну улогу у обезбеђивању приступачног становања имају стамбене задруге, док у Данској и Холандији у обезбеђивању социјалног становања учествује и приватни непрофитни сектор. У земљама централне и источне Европе, након масовне приватизације током 1990. године, смањен је јавни стамбени фонд, што је утицало и на смањење значаја јавних предузећа у обезбеђивању стамбене подршке. Једино се у Пољској и Словенији бележи мањи раст непрофитног стамбеног сектора. У Србији су у транзиционом периоду нестали актери који су се претходно бавили нетржишним становањем, а да у међувремену ту улогу нису преузели нови актери који би пословали на непрофитној или нископрофитној основи за потребе обезбеђивања приуштивијег становања од оног којег је на тржишту могуће обезбедити.

Последњих година у стамбену подршку у земљама ЕУ све више се укључују актери неспецијализовани за сектор социјалног становања, као што су комерцијални девелопери (опремачи земљишта) и приватни станодавци. У Немачкој је од 1989. године нестало непрофитних институција у становању, да би се он затим појавио, пре свега због државне помоћи приватном ренталном сектору под регулисаним условима. Слична решења постоје и у Италији, где је приватним станодавцима дозвољено да учествују у одређеним програмима социјалног становања након закључивања споразума са локалним властима, као и у Шпанији, где су потенцијалним пружаоцима услуга и девелоперима за потребе социјалног становања доступни повољни зајмови кад год прибављају или издају станове који се сматрају становима обухваћеним заштићеним становањем. Слични програми постоје и у Чешкој и Уједињеном Краљевству.

На који начин се финансира стамбена подршка?

Постоје различити финансијски инструменти за помоћ грађанима, односно домаћинствима који не могу решити стамбену потребу на тржишту. У развијеним европским земљама у којима је доминантна приватна својина на становима, цена закупа за одређене категорије становништва се прилагођава доделом такозваних „субјектних” субвенција, односно субвенција на страни тражње – стамбени додатак. Неке европске земље (Шпанија, Грчка, Кипар и сл.) дају подршку грађанима за стицање својине на становима и располажу врло малим јавним стамбеним фондом.

Најзаступљенији начин финансирања подршке за решавање стамбених потреба грађана је смањење цене закупа, што је најлакше спровести у јавном сектору, али поједине државе такође дају и стамбене додатке за становање под закуп у приватном сектору. Додатно, државе дају и подстицаје за стицање својине на стану, а корисници могу бити одређене категорије становништва које прибављају стан на тржишту.

У зависности од економских и других услова, а посебно обима стамбеног фонда у односу на број домаћинстава, земље прибегавају различитим облицима финансијске подршке, најчешће у форми субвенција. Већина развијених земаља Европске уније (првих 15 чланица) примењују објектне субвенције за прибављање стана, као и субјектне субвенције у форми стамбеног додатка за плаћање закупнине. Белгија, Луксембург и Португал примењују само објектне субвенције, док Канада, САД, Холандија и Шпанија углавном примењују субјектне. Занимљиво је то да Грчка скоро уопште нема механизме стамбене подршке, али зато има изражену бесправну изградњу.

Француска има најразноврсније организационе и финансијске моделе за подршку становништву за становање, јер још увек има сигурне изворе финансирања становања из зарада запослених. Поред субвенционисања закупнине, постоје и повољни кредити за куповину стана, на које право имају домаћинства са приходом испод утврђених граница. Такође, постоје различите врсте подстицаја за пружаоце услуга социјалног становања, као што су дугорочни кредити за изградњу и куповину земљишта, као и смањење ПДВ-а за куповину земљишта и за грађевинске радове. У Француској је 2000. године на националном нивоу донет Закон о обезбеђењу социјалних станова, с циљем уравнотежења издвајања средстава у локалним буџетима за социјално становање. Законом је прописана обавеза локалних самоуправа да, у зависности од фискалне снаге региона и мањка станова за одређене категорије становништва, обезбеде најмање 25% станова за социјално становање. Закон је резултирао изградњом 1,5 милиона станова за социјално становање у периоду од 15 година.

С друге стране, Аустрија финансира социјално становање под закупом, са вантржишним финансирањем из јавних буџета, али и тежњом да у процесу

прибављања станова кроз квазитржишне механизме обезбеди виши степен конкурентности и децентрализацију у одлучивању. Тако се кроз јавно надметање различитих приватних инвеститора за изградњу социјалних станова, њихови пројекти оцењују са становишта естетских, економских и еколошких вредности, што генерално утиче на повећање квалитета и смањење трошкова прибављања јавног стамбеног фонда.

У Финској још од 1995. године. постоји јавна агенција *ARA*, која се бави обезбеђивањем социјалног становања, које пре свега финансира из државних стамбених кредита, али и кроз директно задуживање на тржишту капитала и секјуритизацију (издавање хартија од вредности, а што не представља дуг Владе). Треба, међутим, нагласити да *ARA* има добар кредитни рејтинг захваљујући потпори Министарства финансија.

Како се друштвено-економски контекст одражава на развој стамбеног сектора у Србији?

У последњих 30-ак година Србија се налази у процесу транзиције, који пре свега карактерише промена од централно-планске ка тржишној привреди. У Србији, као и у већини бивших социјалистичких земаља, транзиција је значила и нагли заокрет од државе благостања ка препуштању свих осталих развојних аспеката законитостима тржишта, што није случај у земљама са развијеном тржишном привредом, које имају знатно већи стандард становништва.

Прва радикална транзициона промена десила се управо у стамбеном сектору кроз скоро потпуну приватизацију друштвеног стамбеног фонда, који је почетком 90-их чинио око 22%². Након доношења Закона о становању 1992. године, који је широм отворио врата приватизацији, уследила је хиперинфлација, те су срушени планови законодавца да се средствима од приватизације стамбеног фонда обезбеди кључни финансијски инструмент стамбене политике у новонасталим условима³. Самим тим, нагло су смањени значај и улога јавних институција за вођење стамбене политике, које су постепено нестајале, што је било праћено и све већим степеном дерегулације у стамбеном сектору и потпуним губитком континуитета бављења стамбеном политиком. С друге стране, друштвена и економска ситуација се није побољшавала, јер укупан привредни

2 Извор: UN-ECE 2002, Hegedüs-Struyk, 2005.

3 Чланом 28. Закона о становању било је утврђено да се средства од откупа станова нарочито користе за решавање стамбених потреба: 1. бораца и ратних инвалида 2. лица са станарским правом у становима грађана; 3. лица која се исељавају из нехигијенских зграда и станова и зграда склоних паду; 4. социјално угрожених лица и 5. научника, уметника и стручњака, у складу са прописом општине.

развој није достигао ниво пре приватизације стамбеног фонда. Последишно, стандард становништва није растао и због изостанка адекватних мера јавне политике у становању, а проблеми у стамбеном сектору су се умножавали. Било је потребно скоро четврт века да се донесе нови закон који уређује област становања и који редефинише јавни интерес у становању у складу са новим усмерењима развоја. Додатно, ни локална самоуправа која је прва „на удару” социјалних стамбених потреба, није располагала адекватним средствима за јавну интервенцију у становању, пошто је тек 2011. године започето враћање претходно подржављене имовине локалним самоуправама. Тако се у *Студији социјалној станавања*, коју је израдио Урбанистички завод Београда 2009. године, констатује да је непостојање имовине локалне самоуправе „довело до скривеног, али огромног проблема, да локалне самоуправе нису у могућности да прибављају земљиште на тржишту, тј. да стварају ‘банке земљишта’ како би обезбедиле предуслове да уопште граде станове за непрофитну продају или закуп. Ова нелогичност вероватно је и највећа постојећа законска препрека за вођење локалне стамбене политике.”

Готово десетогодишња примена Закона о јавној својини⁴ још једном је показала да, када је стамбена политика у питању, средства нису најважнији услов који ће допринети побољшању стања. Локална самоуправа је и по Закону о средствима у својини Републике могла фактички слободно да располаже изграђеним становима, а са стицањем својине врло чест је случај у пракси да се станови продају на лицитацији под тржишним условима. Ефекат такве продаје је само „пуњење” буџета, јер од измене Закона о буџетском систему нису више могући наменски фондови. И грађевинско земљиште се на сличан начин отуђује. Ако се отуђује у сврху стамбене изградње, онда се отуђује на лицитацији и продаје приватним инвеститорима који станове граде искључиво за тржиште. Последњих година, локална самоуправа у највећем броју случајева не гради станове за стамбену подршку из буџета већ углавном из донаторских средстава.

Који су основни проблеми стамбеног сектора у Србији?

Из анализе стања стамбеног сектора у Србији, урађене за потребе израде новог стратешког документа предвиђеног Законом о становању и одржавању зграда – Националне стамбене стратегије⁵, издвајају се четири кључна проблема стамбеног сектора: 1) ценовна неприуштивост стана на тржишту; 2) масовна нелегална

4 „Сл. гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018.

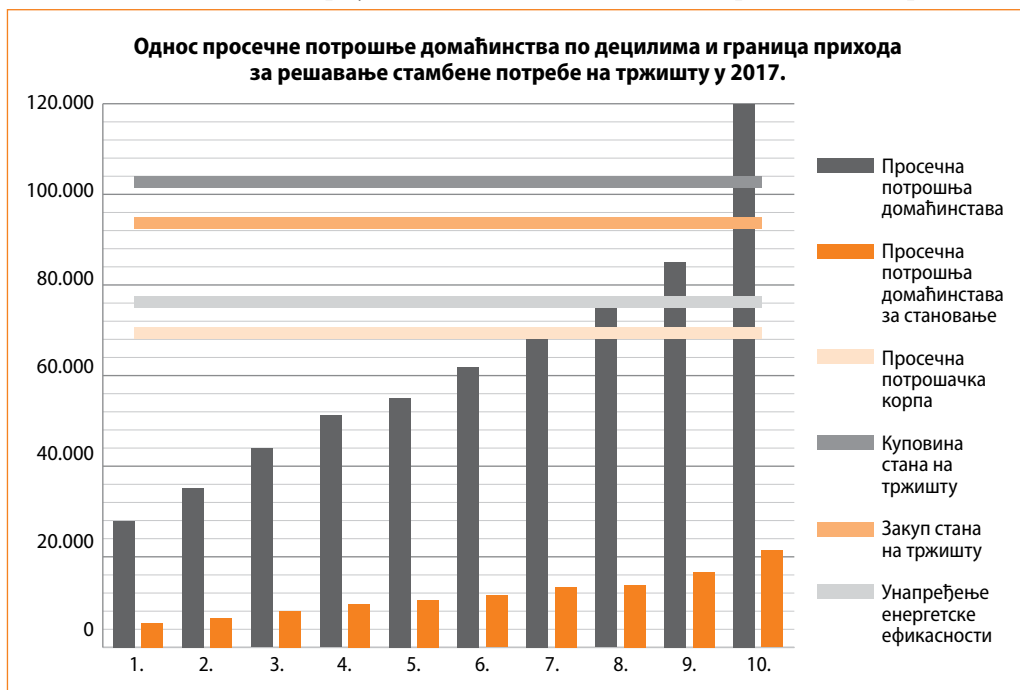
5 Нацрт Националне стамбене стратегије, као и анализе стања доступни су на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре: <https://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti/nacrt-nacionalne-stambene-strategije>.

изградња; 3) недовољно одржавање постојећег стамбеног фонда; 4) потпуно незвијене институције за јавну интервенцију у становању.

Кључни и посебно изражен проблем у стамбеном сектору Србије јесте изразита ценовна неприуштивост стана на тржишту за већину становништва. Однос просечних прихода становништва према просечним ценама станова је изразио неповољан и у 2017. години је износио 1:14. Само из тог податка произилази закључак да је јавна интервенција за становање у Србији неопходна, али се поставља питање у којој мери и на који начин, с обзиром на велики удео приватног власништва у стамбеном фонду. Нека домаћинства која немају стан у својини и немају довољно средстава за изнајмљивање стана на тржишту, решење су пронашла кроз нелегалну изградњу, што директно може да се сматра негативном последицом одсуства одговарајућих мера стамбене политике.

На степен ценовне неприуштивности не само стана, већ и стамбених услуга на тржишту за велику већину становништва у Србији, указују два наредна графикана, на којима се упоређују потрошња домаћинстава и трошкови неопходни за куповину или закуп стана, односно унапређење услова становања по тржишним ценама.

Графикон 1. Стамбена приуштивост за домаћинства са просечном потрошњом



Графикон 2. Стамбена приуштивост за домаћинства са минималном потрошњом

Извор: Републички завод за статистику, Министарство трговине, туризма и телекомуникација, НБС.

Вертикални стубићи на графикону представљају укупну просечну потрошњу домаћинства (сиви стубић), као и просечну потрошњу за становање (наранџасти стубић) у одређеном децилу потрошње распоређене по висини.

Светлонаранџаста линија на првом графикону представља просечну потрошачку корпу, која је у 2017. години износила 69.523 динара за просечно трочлано домаћинство, док сива линија на другом графикону приказује минималну потрошачку корпу која је те године износила 47.888 динара. На те износе се додају трошкови становања за решавање различитих стамбених потреба, као што је просечна рата стамбеног кредита од 33.120 динара, односно износ закупнине стана на тржишту од 27.600 динара или рата кредита за унапређење енергетске ефикасности стана од 6000 динара.

На првом графикону се види да су, уз просечну потрошњу домаћинства, куповина и закуп стана на тржишту доступни само за око 10% домаћинстава са највећим приходима (за куповину са приходима преко 102.643, за закуп са приходима преко 97.123 динара), док је унапређење услова становања доступно за још око 20% домаћинстава (са приходима преко 75.523 динара).

Уколико би домаћинства смањила своје трошкове живота на минимум, куповина стана је доступна још за домаћинства из 9. децила (приходи од најмање 81.008 динара), закуп стана на тржишту још за домаћинства из 7. и 8. децила (са приходима преко 75.488 динара), што повећава доступност ренталног сектора на

40% домаћинстава. Унапређење услова становања би било доступно још за домаћинства из 5. и 6. децила (са приходима преко 53.888 динара).

Домаћинствима са најнижим примањима, из прва четири децила (40%), ни смањивање потрошње на минимум, као ни додавање прилично скромне новчане социјалне помоћи не обезбеђује приступ ни најјефтинијим стамбеним услугама на тржишту.

Колики је обим потреба за стамбеном подршком у Србији?

Нацртом Националне стамбене стратегије оквирно су процењене стамбене потребе, на основу статистичких података, а према категоријама корисника стамбене подршке, утврђених чланом 89. и границама прихода за стамбену подршку прописаним у члану 91. Закона о становању и одржавању зграда⁶.

Категорија стамбене угрожености	Бр. лица / домаћинст.	% неприуштивности	Број потреба
Неприуштивост стана, односно закупа стана на тржишту			
Бескућници	788	100%	788
Домаћинства настањена у просторијама из нужде	7.635	100%	7.635
Домаћинства која деле стан са другим домаћинством	47.884	90%	43.096
Домаћинства подстанара у већим градовима ⁷	73.868	85%	62.788
Неприуштивост трошкова за унапређење услова становања на тржишту			
Домаћинства која станују у становима без купатила	184.951	100%	184.951
Неприуштивост озакоњења			
Домаћинства у незаконитим стамбеним објектима	975.822	5% ⁸	48.791
Број домаћинстава у стамбеној потреби	/	/	348.049
Неприуштивост трошкова становања под тржишним условима			
Домаћинства са стамбеном потрошњом >40% прихода	2.487.886 ⁹	28,8%	701.584

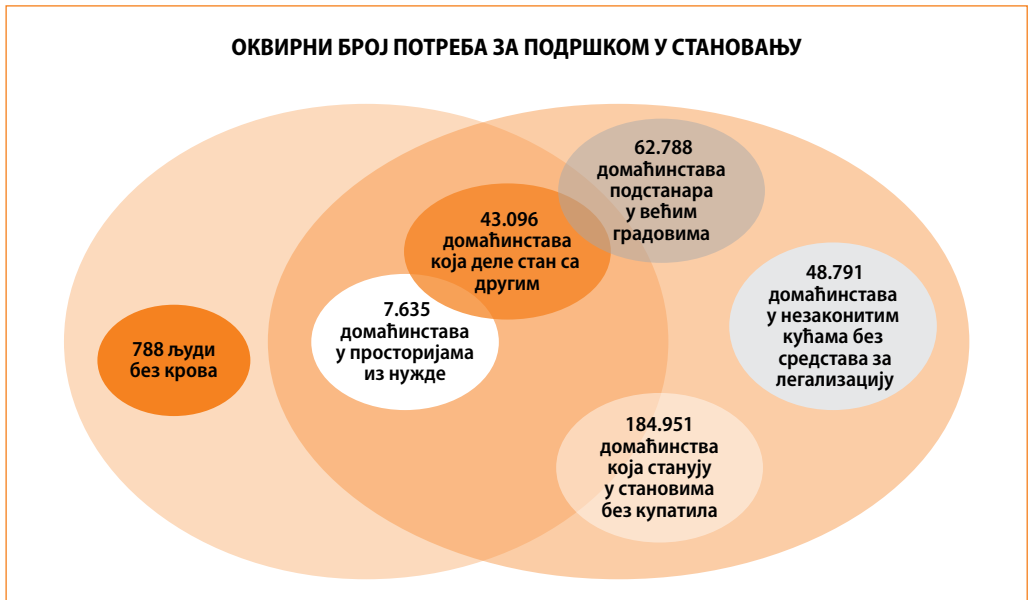
6 Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 – др. закон).

7 Обухваћен је само број подстанара у градовима са више од 100.000 становника у којима су цене станова и закупа високе. Такође, претпоставка је да стан на тржишту могу закупити само домаћинства од 4. до 10. децила (видети Графикон 3), од чега око 15% има приходе на основу којих не остварује право на стамбену подршку.

8 Стопа апсолутног сиромаштва у последњих десетак година у Србији се креће од 6% до 7%. Под претпоставком да је мањи број најсиромашнијих градио куће због малих прихода, узета је стопа неприуштивности од 5%.

9 Податак из анкете *EU-SILC* за Србију, према којој 28,8% домаћинстава троши више од 40% прихода на становање.

Из претходне табеле се сагледава да постоје значајне потребе за различитим облицима стамбене подршке које не треба једноставно сабирати, јер се ради о делимичном преклапању скупова. То се нарочито односи на различите скупове домаћинстава у стању стамбене потребе и домаћинстава са стамбеном потрошњом која је већа од 40% њихових укупних прихода. Овај оквирни број потреба (од око 350–700 хиљада) за различитим видовима стамбене подршке јасно оправдава неопходност законског регулисања овог питања и доношења стратешког оквира за системско превазилажење нагомиланих проблема стамбене неприуштивности у Србији, односно обима јавне интервенције у становању која је препозната у Закону и Стратегији.



Који приступ стамбене политике одговара Србији са становишта постојећег стања?

Претходна анализа ценовне приуштивности стана на тржишту показује да веома мали број домаћинстава, односно актера на страни потражње може да учествује на тржишту станова и стамбених услуга, а што се неминовно негативно одражава и на страну понуде, односно производње у сектору становања.

Из претходног се може логично закључити да за услове становања у Србији у смислу обима потреба за јавном интервенцијом одговара општи циљани приступ у стамбеној политици, а што је фактички као одговарајуће решење заступљено у Закону о становању и одржавању зграда.

Стамбене потребе становништва су разноврсне и могу да се крећу од потребе за прибављањем стамбеног простора до потребе за унапређењем квалитета постојећег стана. Ако се има у виду веома низак стандард становништва, потребе за јавном интервенцијом у становању у Србији су велике и разноврсне.

Уз узимање у обзир обима и разноврсности потреба за стамбеном подршком, као и чињенице да ће поновна изградња стамбеног фонда за задовољење социјалних стамбених потреба представљати временски и финансијски захтеван процес, Законом је дефинисан појам стамбене подршке, јер се искуствено показало да ће се у већој мери спроводити финансијски мање захтевне мере које су прикладније за домаћинства са ниским приходима (додела грађевинског материјала за изградњу или обнову куће, додела кућа са окућницама, помоћ за унапређење енергетске ефикасности, додела стамбених додатака за становање под закуп и слично), а у мањој мери пројекти изградње станова у јавној својини за издавање под повољан закуп, а што се најчешће поистовећује са појмом социјалног становања.

У току је израда националне стамбене стратегије, кључног стратешког документа стамбене политике, на основу којег ће се мере стамбене подршке спроводити, а о којој ће више информација бити дато у Поглављу 3 овог приручника.

2. СТАМБЕНА ПОДРШКА

Који су најчешћи стамбени проблеми грађана са којима се суочавају запослени у локалним самоуправама?

Услед бројних и значајних законских и других системских промена у сектору становања, дошло је до губитка континуитета јавне интервенције у овој области, а услед пораста сиромаштва и дугогодишњег ниског стандарда становништва проблеми у стамбеном сектору у Србији су се нагомилали. Поред нових проблема, паралелно опстају и не решавају се и бројни заостали проблеми, који се пре свега тичу нерешених или несигурних правних статуса грађана у погледу станова које користе. Нажалост, у дужем временском периоду ни нови ни заостали проблеми и стамбене потребе грађана које тржиште не успева да реши не прате се системски.

Стога ће кључни проблем с којим ће се све јединице локалне самоуправе најпре суочити бити *нејостојање података* о стамбеној угрожености грађана, као и о расположивим становима у јавној својини и другим средствима (нпр. земљиште за изградњу) за предузимање мера јавне политике ради решавања ових и бројних других проблема у стамбеном сектору.

Подаци који се сваких 10 година обезбеђују кроз пописе становништва, домаћинстава и станова су уопштени и пружају основ за оквирне анализе, али не и за предузимање конкретних мера јавне интервенције. Подаци о конкретним стамбеним потребама грађана којима је неопходна стамбена подршка се не прикупљају тако да постоје отворене листе чекања, па се нешто јаснија представа о овим стамбеним потребама стиче тек када се распише конкурс за доделу станова за закуп или куповину под повољнијим условима.

Са стамбеним проблемима грађана најпре се сусреће локална, али често и републичка управа. Најчешће се као најугроженији препознају бескућници, корисници свратишта и других облика привременог смештаја, као и становници подстандардних насеља у којима углавном живи ромско становништво, али се врло ретко говори о бројним другим стамбено и социјално угроженим категоријама становништва, које дуго живи у неодговарајућим стамбеним условима и не може их унапредити сопственим средствима. То су грађани који станују у физички безусловним стамбеним објектима или нестамбеним просторима, а неретко и у несигурном правном статусу, због чега постоји стална претња њиховог исељења, као што су:

- корисници барака које су додељене на основу неодговарајућих аката предузећа у којима су радили, а која су у међувремену приватизована, а нови власник земљишта или објеката сматра да нема обавезу да решава те проблеме;
- породице домара у зградама, у којима су као запослени у друштвеним или јавним предузећима и установама добили привремена решења за коришћење станова и као такви су били искључени из редовних стамбених расподела;
- радници на железници, у другим јавним предузећима и установама (нпр. школе у селима и мањим местима) и њихове породице, којима су, у складу са претходним прописима, додељивани на коришћење нестамбени простори са станарским правом, који због тога нису могли бити откупљени и њихов стамбени статус није регулисан на одговарајући начин;
- лица која су годинама уплаћивала у стамбене фондове, али нису добила стан по претходним прописима, а која су и даље у подстанарском статусу и прекомерно су оптерећена трошковима становања;
- закупци на неодређено време у становима грађана, задужбина и фондација којима није додељен стан у јавној својини за пресељење, а истовремено и власници станова не могу да остваре посед сопствене имовине;
- запослени у јавним институцијама који су решавали стамбене потребе у складу са Уредбом донетом 2002. године, чијом је изменом из 2009. године онемогућена куповина станова у којима живе, који у тренутку пензионисања губе право закупа, а уједно немају довољно средстава да реше стамбену потребу на тржишту.

Поред ових категорија грађана који су дуги низ година у стању стамбене угрожености, повремено се јављају и хитне стамбене потребе које такође захтевају неки облик јавне интервенције за њихово решавање. То могу бити грађани чији је стамбени објекат угрожен:

- елементарном непогодом, као што је земљотрес, поплава, клизиште и сл.;
- људским активностима, као што су, на пример, индустријски акциденти или угрожавање због необезбеђеног градилишта суседног објекта и сл.;
- неопходношћу спровођења развојних или санационих планова.

У последње време све је чешћи проблем принудних исељења из станова због извршења дуговања по кредиту за једини стан, што понекада људе директно води у бескућништво, а за чије спречавање локална самоуправа не располаже стамбеним фондом.

Бескућници се углавном појављују као феномен у већим градским срединама, али се они, нажалост, званично не евидентирају. Број бескућника се углавном изражава као број смештајних капацитета у прихватилиштима, што не одражава стварни број грађана који су у овом најтежем стању стамбене потребе.

Веома је важно истаћи разлику између некадашњих расподела станова по претходним прописима и стамбене подршке која је предвиђена Законом о становању

и одржавању зграда. По претходним прописима су се углавном спроводиле доделе станова запосленима у друштвеним предузећима и државним институцијама, што је подразумевало да су информације о обиму и врстама стамбених потреба биле познате органу надлежном за стамбену расподелу. У расподелама стамбене подршке у складу са Законом о становању и одржавању зграда може се појавити потенцијално неограничен број захтева грађана, који се може кретати од неколико десетина до неколико хиљада, зависно од категорије и услова јавног позива, потпуно непознатих органима ЈЛС, што веома усложњава поступак прикупљања и провере података. С обзиром на то да, пре свега због ограничених ресурса за стамбену подршку, не постоје отворене листе чекања за стан и друге видове стамбене подршке, претходна испитивања стамбених потреба су од изузетне важности за припрему одговарајућих програма кроз које се стамбена подршка реализује.

Додатно треба правити разлику између јавне интервенције у становању и стамбене подршке. Јавна интервенција у становању је шири појам и може представљати испуњавање неке законске обавезе, као што је обавеза обезбеђивања стана за пресељење лица која су по претходним прописима остварила неко стамбено право, а не мора обавезно представљати и стамбену подршку или испуњење неких других предуслова за ефикасну реализацију стамбене подршке, као што је унапређење области урбанистичког и просторног планирања. С друге стране, стамбена подршка која се реализује јавним средствима за решавање појединачних стамбених потреба увек представља јавну интервенцију у становању.

Шта могу бити стамбене потребе?

Стамбене потребе се могу кретати од потребе за стамбеним смештајем, преко потребе за побољшањем постојећег стамбеног смештаја или заштитом сигурности неког основног права у постојећем смештају, као што је заштита права приватности, заштита живота, здравља или заштита правне сигурности стамбеног статуса.

Право на одговарајући стамбени смештај представља основну људску потребу, па је самим тим у међународним правним документима признато као основно људско право.

Одређене најугроженије категорије које немају сигуран смештај, као ни средства да га обезбеде уживају право на *заштити од бескућништва*.

У скорије време се све чешће говори и о потреби за одговарајућим енергетским комфором у становању, али треба имати у виду да је ово стамбена потреба само у мери *елиминисања енергетској сиромаштва*, односно обезбеђивања услуге грејања за оне који је не могу приуштити по тржишним ценама. Елиминација енергетског сиромаштва може да се обезбеди кроз јавну подршку за унапређење енергетских својстава стамбене јединице. Уколико јавна интервенција превазилази задовољење

појединачне стамбене потребе, она не представља само стамбену подршку, већ добија карактер заштите јавног интереса, у смислу смањивања ефеката климатских промена, унапређења грађевинских стандарда и слично.

Стамбене потребе се такође могу делити по хитности, у смислу да одређене стамбене потребе имају предност у решавању. То се најчешће односи на стамбено збрињавање грађана који због дејства неких спољних фактора остану без крова над главом, а што се углавном решава кроз привремено стамбено збрињавање до трајног решења стамбене потребе.

Приликом трајног решавања стамбене потребе предност треба да имају лица у тежем степену и временски дужем периоду стамбене угрожености.

Да ли постоје искуства спровођења стамбене подршке у Србији?

Иако је стамбена подршка законски уређена кроз Закон о становању и одржавању зграда 2016. године, а претходно као социјално становање кроз Закон о социјалном становању, који је био донет 2009. године, највећи број пројеката стамбене подршке се углавном спроводио у складу са међународним уговорима о донацији.

Иако се већ годинама спроводе различити видови стамбене подршке домаћинствима са ниским, средњим, па и са вишим приходима, не постоји јасно разумевање запослених у јавној администрацији да се у реализацији ових пројеката ради о значајној јавној интервенцији.

Стамбени програми и пројекти који су у последње две деценије реализовани помоћу донација и буџетских средстава углавном су обухватили стамбену подршку за избеглице, повратнике по реадмисији и мигранте. У великој мери су такође реализоване мере подршке за стицање својине на стану кроз субвенционисање стамбених кредита, али и кроз изградњу станова за припаднике војске, полиције, за запослене у јавној администрацији и слично.

Све те мере се могу сматрати стамбеном подршком, с обзиром на то да се за реализацију ових мера користе средства из јавних буџета, односно средства свих грађана. Свака од тих мера је захтевала мање или веће ангажовање јавних средстава, али се, нажалост, њихови укупни ефекти нису пратили, па се не може са сигурношћу рећи у којој мери су погађале приоритетне стамбене потребе. Оно што је донекле сагледиво јесу просечна јавна улагања у реализацију стамбених решења, али треба имати у виду да поједини програми нису самоодрживи без додатних улагања у фази експлоатације.

Тако, на пример, улагања у програмима стамбене подршке за социјално угрожено становништво и избеглице кретала су се у просеку по стамбеном решењу у распону 6.800–8.500 евра за доделу грађевинског материјала, преко 10.500 евра

за куповину или обнову постојећих кућа, 18.500 евра за постављање монтажних кућа, до 23.400–27.800 евра за изградњу нових стамбених јединица не рачунајући трошкове за опремање земљишта. На овај начин је у периоду од око 20 година обезбеђено око 21.300 стамбених решења.

У оквиру обнове стамбених објеката након поплава из 2014. године, обезбеђено је 500 стамбених решења, по цени од око 25.000 евра за изградњу нове куће, односно око 18.000 евра просечно за обнову кућа.

Стамбена подршка која је реализована као изградња станова за непрофитну продају и непрофитни закуп је обухватила око 3.850 станова у периоду од 15 година, уз просечне трошкове од око 33.800 евра по стамбеном решењу, а што обухвата и трошкове за опремање грађевинског земљишта.

У периоду од 10 година обезбеђено је и око 20.000 субвенција за стамбене кредите у просечном износу од 7.000–9.000 евра по кориснику.



Како се стамбена подршка дефинише у Закону?

У члану 88. Закона о становању и одржавању зграда¹⁰ (даље у тексту: Закон), стамбена подршка се дефинише као сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу под тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

¹⁰ Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, бр. 104/2016 и 9/2020 – др. закон).

У истом члану се даље прописује да се она пружа кроз програме, који треба да буду дефинисани у складу са следећим основним принципима:

1. рационалности, у смислу да се стамбена подршка пружа само у неопходној мери према могућностима и приликама самог корисника;
2. правичности, што значи да обим стамбене подршке треба да буде већи за корисника који је у тежој стамбеној и социјалној ситуацији;
3. финансијске одрживости, тако да се већ уложена средства у стамбену подршку врате у највећој могућој мери како би се користила за будуће програме;
4. социјалне одрживости, тако да буду укључене одговарајуће мере социјалне заштите и да трошкови становања не угрозе егзистенцију корисника;
5. институционалне одрживости, у смислу да смањење трошкова становања корисника не угрози пословање пружалаца услуга;
6. транспарентности токова средстава тако да се јасно прикажу извори финансирања програма и услови повраћаја средстава по изворима финансирања, као и све субвенције и олакшице;
7. просторно-урбанистичке адекватности, у смислу лоцирања стамбених јединица за стамбену подршку у близини компатибилних урбаних функција и неопходне друштвене инфраструктуре, ради избегавања просторне сегрегације.

Ко остварује право на стамбену подршку?

У складу са чланом 89. Закона, стамбену подршку остварује држављанин Републике Србије без стана, односно без одговарајућег стана који не може сопственим средствима да реши стамбену потребу под тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Овом законском одредбом су утврђена три основна услова да неко буде потенцијални корисник стамбене подршке:

- да се ради о држављанину Републике Србије,
- да је то лице у стању стамбене потребе – без стана или без одговарајућег стана;
- да нема примања која њему и његовој породици омогућавају решавање стамбене потребе на тржишту.

Да би се неко лице сматрало лицем без стана, овом одредбом је утврђено да нема у својини стан, односно породичну кућу на територији Републике Србије.

Лице без одговарајућег стана је лице које има у својини једино стан или породичну кућу који не задовољавају најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона.

Уколико лице испуњава све услове да буде корисник стамбене подршке, то не значи уједно да оно тиме и решава стамбену потребу, већ само да се квалификује за неки од програма стамбене подршке.

Пошто постоје различити степени социјалне угрожености, због чега је рањивијој категорији становништва посебно отежано решавање стамбене потребе, а неретко су и у већем степену стамбене угрожености (станују у влажним и малим становима, без инсталација, без приступа основним услугама или бораве на улици), законом се препознају различите категорије потенцијалних корисника стамбене подршке, углавном у зависности од степена и врсте стамбене потребе, али и социјалне угрожености.

Ко су корисници стамбене подршке?

Категорије корисника стамбене подршке у члану 89. Закона поређане су по степену стамбене угрожености, а такође се издвајају и посебно рањиве категорије по неким другим критеријумима, као што су економска и социјална угроженост и инвалидност.

Стога су као стамбено најугроженије категорије наведени бескућници, и то примарни бескућници као лица без „крова над главом”, али и привремени бескућници, односно лица која су услед неке елементарне или друге непогоде остала без „крова над главом”, а истовремено немају довољно средстава да самостално реше стамбену потребу.

Надаље се наводе лица без стана или без одговарајућег стана и без довољно средстава да самостално реше своју стамбену потребу, а која су и социјално угрожена и/или економски угрожена, као што су жртве породичног насиља, корисници права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту; борци прве категорије, као и корисници права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата; особе са инвалидитетом.

Додатно су препознате још две категорије корисника – једна општа, као лица без стана, односно без одговарајућег стана и без довољно средстава да за себе или за себе и своје породично домаћинство реше стамбену потребу на тржишту, те специфична категорија лица са занимањем које је недостајуће и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

Ако се посматрају ове разнородне групе корисника стамбене подршке, јасно је да не може сваки вид стамбене подршке бити одговарајући за све категорије. Један број корисника неће моћи да учествује у решавању своје стамбене потребе ни у најмањој мери, док ће другим корисницима бити потребна само мала подршка у решавању њихових стамбених потреба, а што врло брзо може позитивно да се одрази на повећање обима стамбених услуга на тржишту и на целокупни привредни развој.

Ова разлика у потребном степену подршке указује и на различиту одрживост појединих програма усмерених на различите категорије корисника, па је профилсање програма стамбене подршке према потребама корисника од посебне важности. Ово је препознато и у самом Закону, у смислу да је прописано да се програми стамбене подршке дефинишу према категоријама корисника.

ГРУПЕ КОРИСНИКА



Шта се може сматрати одговарајућим смештајем код нас?

Одговарајући стан је оквирно прописан међународним правним актима, као што су Општи коментари 4. Комитета за економска и социјална права УН, а свака земља, у зависности од достигнутог нивоа стандарда у становању, прописује своја правила која се крећу у оквирима ових прихваћених међународних докумената.

Одговарајући стан у смислу Закона треба да испуни одговарајуће просторне услове, критеријуме опремљености инсталацијама, да буде конструктивно сигуран, те да обезбеђује заштиту од спољних климатских утицаја и задовољава основне хигијенске услове.

Просторни услови стана који су одговарајући одређеној величини домаћинства		
Величина домаћинства	Одговарајући стан по:	
	структури	површини
једночлано	гарсоњера или једнособан	22–30 m ²
двочлано	једнособан, једноипособан или двособан	30–48 m ²
трочлано	једноипособан, двособан или двоипособан	40–56 m ²
четворчлано	двособан, двоипособан или трособан	50–64 m ²
петочлано	двоипособан, трособан или троипособан	56–77 m ²
шесточлано и веће	трособан, троипособан или четворособан	64–86 m ²

Стан треба да буде опремљен основним водоводним, електричним и санитарним инсталацијама за снабдевање водом за пиће и електричном енергијом и за одвођење отпадних вода.

Он треба да буде конструктивно стабилан и безбедан за становање у смислу закона којим се уређује изградња објеката.

Према критеријуму заштите од спољашњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, одговарајући стан треба да штити од утицаја хладноће, кише, ветра и других неповољних климатских утицаја, да има довољно природног осветљења и да је заштићен од влаге.

Овако утврђени критеријуми одговарајућег стана имају вишеструку улогу. Поред утврђивања минимума услова које треба да обезбеди стан који се прибавља за потребе пружања стамбене подршке, он представља и границу онога што се не сматра одговарајућим смештајем, а на основу чега се утврђује степен стамбене угрожености и сходно томе обезбеђују објективна мерила за предност у остваривању подршке.

Стамбена површина, као један од критеријума одговарајућег стана, има улогу у одређивању величине стамбене подршке коју неко лице може да прими кроз стамбени додатак, на пример, јер се неселективно давање подршке у том смислу може сматрати нерационалном потрошњом ресурса. Стога је Законом прописано да се стамбена подршка може дати највише до максимума површина.

Додатно, треба скренути пажњу и на члан 79. Закона, којим се утврђују услови које треба да испуни одговарајући смештај у случају принудних исељења и пресељења. Ова пресељења представљају нужни смештај за лица и домаћинства која немају у својини другу непокретност за становање и немају довољно средстава да обезбеде други смештај, а неопходно их је преселити из нелегалних објеката изграђених на земљишту у својини другог лица. У случају таквих исељења, прописује се шта треба да задовољи одговарајући смештај за пресељење, а то је следеће:

1. одговарајућа локација, која има приступ основној комуналној инфраструктури, јавним услугама, налази се на незагађеном земљишту и у близини је извора прихода;
2. ценовна доступност становања, у смислу смањења учешћа у трошковима становања у зависности од висине примања домаћинства;
3. одговарајући просторни услови, у смислу да корисна стамбена површина стана по члану породичног домаћинства не може бити мања од 8 м²;
4. одговарајући услови опремљености основним електричним, водоводним и санитарним инсталацијама;
5. задовољавајући услови са становишта сигурности и безбедности, као и заштите од хладноће, влаге, топлоте, кише, ветра и осталих неповољних климатских утицаја;
6. физичка приступачност објекта у складу са прописом који уређује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
7. уважавање културне прикладности становања лица које се пресељава.

Лице из става 1. овог члана само једном има право на пресељење у одговарајући смештај.

Технички нормативи који се односе на одговарајуће просторне услове одговарајућег смештаја, прописани су и правилником.

Како се утврђују границе прихода за остваривање права на стамбену подршку?

Уз узимање у обзир тога да је један од кључних услова за остваривање стамбене подршке висина прихода домаћинства, као и да корисници могу имати различите стамбене потребе које су ценовно мање или више доступне различитим категоријама корисника у зависности од њихових прихода, чланом 91. Закона је прописана и методологија за утврђивање граница највећих прихода домаћинства да би неки корисник остварио право на подршку.

Границе се одређују одговарајућим коефицијентима за различите видове стамбене подршке, који се множе са просечном зарадом без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе, и то највише:

- 0,5 за унапређење услова становања и помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
- 1,2 за непрофитни закуп или доделу стана или породичне куће;
- 1,5 за непрофитну куповину;
- 0,7 за унапређење енергетских својстава стана.

Максимални гранични коефицијенти су одређени за једночлано домаћинство, а за потребе обрачуна границе за вишечлана домаћинства, коефицијент се повећава према формули:

$$K = 1 + O \times 0,7 + D \times 0,5$$

где је:

1 – лице које остварује право на стамбену подршку,

O – број чланова домаћинства старости преко 14 година, који се множи са 0,7,

D – број деце старости до 14 година, који се множи са 0,5.

Уколико се, на пример, ради о једночланом домаћинству, односно једној одраслој особи која је носилац права, коефицијент K ће износити 1.

У случају да се ради о двочланом домаћинству са два одрасла члана, коефицијент K ће износити 1,7 ($K=1+ 1 \times 0,7$).

Уколико се ради о двочланом домаћинству са једним одраслим чланом и једним дететом, коефицијент K ће износити 1,5 ($K=1+ 1 \times 0,5$).

Уколико се ради о трочланом домаћинству са два одрасла члана и једним дететом, коефицијент K ће износити 2,2 ($K=1+1 \times 0,7+1 \times 0,5$).

Додатно је прописано и повећање коефицијента за 0,5 за члана домаћинства са инвалидитетом.

За коначни обрачун границе прихода за остваривање права на одређени вид стамбене подршке, коефицијент K се затим множи са коефицијентима за различите видове стамбене подршке и просечном зарадом без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе.

Овим чланом Закона је прописано и шта се сматра приходима домаћинства, а то су: месечна примања и приходи од рада или пензија и сл., приход од регистрованог пољопривредног газдинства или предузетничке делатности, приходи у виду добити или дивиденди, као и други приходи у складу са законом, али не и примања на основу инвалидитета. За утврђивање висине прихода за остваривање права на стамбену подршку узима се просечан месечни приход породичног домаћинства остварен у периоду од шест месеци који претходе месецу у ком је расписан јавни позив за доделу стамбене подршке.

На пример, ако је просечна нето зарада у Републици Србији у марту 2020. године била 59.681 динар, право на решавање стамбене потребе давањем стана у закуп имају лице и чланови његовог породичног домаћинства чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од 71.617,20 динара.

За домаћинства са више од једног члана, приход од 1,2 просечне нето зареде (59.681 динар) множи се коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+O \times 0,7+D \times 0,5$, где је O – сваки следећи одрасли члан домаћинства, а D дете.

величина домаћинства – по броју особа	максимални приход по домаћинству у динарима
1 одрасла особа	71.617,20
1 одрасла особа и 1 дете	101.457,70
1 одрасла особа и 2 деце	131.298,20
2 одраслих	113.393,90
2 одраслих и 1 дете	143.234,40
2 одраслих и 2 деце	173.074,90
2 одраслих и 3 деце	202.915,40

Како се реализује стамбена подршка у јединици локалне самоуправе?

Поступак доделе стамбене подршке се често поистовећује са расподелом станова и других видова помоћи за становање. Пре стамбене расподеле неопходно је спровести неколико сложених процеса, који сви заједно представљају реализацију стамбене подршке. У наредним поглављима биће описан начин реализације стамбене подршке у јединици локалне самоуправе. Сами поступци илустровани су кроз моделе аката који се налазе у последњем поглављу овог Приручника. Стамбена подршка се по правилу реализује у три кључне фазе.

1. фаза: испитивање стамбених потреба и планирање

Пре стамбене расподеле је најпре неопходно утврдити колико и које врсте стамбених потреба стварно постоје у локалној самоуправи. Ова почетна фаза пружања стамбене подршке представља фазу планирања и одлучивања. На основу података и евиденција прикупљених у овој фази разматрају се најбољи начини решавања тих стамбених потреба кроз стамбену подршку и доносе одговарајуће одлуке које су у највећој мери повезане са политичким одлучивањем. У припремну фазу спада и анализа расположивих ресурса за реализацију мера стамбене подршке, као што је попис и анализирање планских докумената, као и расположивих локација за изградњу, али израда или измена планског или пројектног документа за потребе изградње припада фази спровођења стамбене подршке.

Обавезе из ове фазе утврђене су следећим члановима Закона:

- Испитивање стамбених потреба – оквирне процене на основу статистике; анкете/пријаве корисника; потребе за расељавањем (чл. 109. и 121)
- Испитивање капацитета за спровођење програма (чл. 119, 120. и 121)
- Утврђивање стамбених потреба и услова становања у ЈЛС (члан 121)
- Одређивање најадекватнијих видова стамбене подршке у смислу избора циљне групе корисника; услова становања у општини и услова на тржишту; расположивих капацитета за пружање подршке и сл. (члан 121).

2. фаза: програмирање и спровођење активности

Након доношења политичке одлуке о приступању реализацији програма стамбене подршке, што може представљати одлуку за пријаву на јавни позив за доделу средстава са републичког нивоа или спровођење локалне стратегије, следи припрема свих аката неопходних за спровођење стамбене подршке. То обухвата припрему административних аката неопходних за верификацију одређених одлука, док прибављање неопходних дозвола припада фази изградње стамбених објеката

за потребе стамбене подршке. У оквиру ове фазе се спроводе активности које се односе на прибављање одговарајућег стамбеног смештаја, било кроз изградњу, реконструкцију, куповину или на неки други начин, а затим и спровођење стамбене расподеле. Уколико се спроводи неки од видова стамбене подршке који подразумева доделу неког другог вида материјалних средстава за решавање стамбене потребе, као што је додела грађевинског материјала или финансијских средстава, активности које се односе на прибављање одговарајућег стамбеног простора ће се спроводити након расподеле стамбене подршке. Такође, након доделе станова, надлежни орган треба да прати реализацију уговора о додели стана на коришћење, а може постојати и потреба за другим мерама подршке за социјално укључивање.

У Закону су ове обавезе дефинисане следећим члановима:

- Дефинисање програма стамбене подршке и стамбених пројеката, као и планирање буџета (чл. 114. 117. и 121)
- Доношење *програма стамбене подршке* (чл. 118. и 121)
- Доношење закона / локалних одлука о буџету (члан 121)
- Јавни позив за ЈЛС да се пријаве за учешће у програму Владе, односно за доделу средстава (члан 118);
- Јавни конкурс за стамбене пројекте (члан 121);
- Прибављање станова (чл. 109. и 121)
- *Расподела стамбене подршке* – локални акт о располагању становима, јавни позив за кориснике, избор корисника и сл. (чл. 104–107, 109. и 121)
- Доношење одлука/решења, закључивање уговора (чл. 108. и 121)
- Праћење реализације уговора (члан 108).

3. фаза: праћење и оцена ефеката

Трећа и завршна фаза представља праћење и оцену ефеката стамбене подршке, и њена сврха је да се оцене ефективност и ефикасност мере стамбене политике како би се она наставила, уколико даје добре ефекте, или како би се извршиле неопходне корекције у наредном циклусу стамбене подршке. Ова фаза је од посебног значаја за доносиоце одлука и може имати кључни утицај на формулисање измена и допуна постојећих или доношење нових правних и стратешких докумената стамбене политике.

Обавезе из ове фазе утврђене су следећим члановима Закона:

- Министарство извештава Владу о спровођењу Стратегије, са предлогом измена АП (члан 113)
- ЈЛС извештава министарство о спровођењу Стратегије, ЛСС и АП (члан 115)
- ЈЛС извештава министарство о спровођењу програма стамбене подршке (члан 121)
- НСО извештава ЈЛС и министарство о реализацији програма и предузетим мерама стамбене подршке из своје надлежности (члан 111)
- Формулисање нових акционих планова за следећи циклус стамбене подршке (члан 113).

Шта је кључно за успешност реализације стамбене подршке у свакој од фаза?

У фази планирања и одлучивања кључно је да се утврде број и врста стамбених потреба које ће се решавати кроз стамбену подршку. У ту сврху од посебног значаја је анализирање стања у стамбеном сектору и потреба становништва за стамбеном подршком. Као алат за израду ове анализе треба да послужи *извештај о стамбеним потребама и условима становања*, који се почетком године припрема и доставља министарству надлежном за становање.

Тај извештај служи да се утврде најадекватнији *програми стамбене подршке* на националном нивоу, али и за формулисање одговарајућих програма на локалном нивоу. У фази спровођења стамбене подршке такође је веома важно да се испуне сви потребни предуслови за ефикасну реализацију утврђених програма, а то се посебно односи на *прилику стамбених пројеката* кроз које се прибавља стан за стамбену подршку. То обухвата израду неопходних планских и техничких докумената, решавање имовинско-правних односа и планирање средстава у буџету за финансирање грађевинских активности.

Следећа кључна активност у оквиру програма је *сировођење стамбене расподеле*, а критичан моменат у том смислу представља *ујврђивање реда њрвенства за расподелу стамбене подршке*.

У фази праћења, од посебне важности је добро *формулисање показатеља за оцену ефикасности* стамбене подршке и, у складу са резултатима, *дефинисање потребних измена* у наредном циклусу стамбене подршке.

Како се испитују потребе за стамбеном подршком?

Најбољи метод утврђивања стамбених потреба представљају отворене листе чекања, што се примењује у земљама које имају довољно станова да у одређеном периоду успевају решити стамбене потребе.

У Србији то, нажалост, није могуће спровести, јер постоји много већи број потреба у односу на број расположивих станова, па се подршка планира од тренутка када се обезбеде средства за пројекте кроз које ће се прибавити станови или реализовати неки други вид стамбене подршке.

То уједно значи да се стамбене потребе истражују „*ad hoc*”, а да би се овај проблем донекле превазишао, Законом је уведена обавеза да локалне самоуправе најмање једном годишње сагледају стање стамбених потреба и услова становања на својој територији, на основу чега је могуће кроз укрштање података и анализе утврдити потребе које је неопходно решавати кроз стамбену подршку.

У ту сврху је донет и Правилник о обрасцу извештаја у вези са стамбеним потребама, условима становања и програмима стамбене подршке у јединици локалне самоуправе, који се може пронаћи на интернет страници: <http://stanovanje.gov.rs>.

Образац се састоји из два дела, у којима се наводе подаци које је потребно прикупити да би се добила оквирна представа о стању стамбеног фонда, стамбеним потребама и условима становања грађана, као и предузетим мерама за унапређење стања. За потребе израде анализа и припреме одговарајућих програма стамбене подршке, потребно је прикупити податке, који се групишу на два обрасца:

- ОБРАЗАЦ А, који садржи податке о органу надлежном за послове становања, као и основне статистичке податке о становништву, социјалним и економским показатељима и стамбеном фонду на територији ЈЛС;
- ОБРАЗАЦ Б, који садржи податке о условима становања, расположивим стамбеним и другим јавним фондовима и стамбеним потребама. Поред тога, у обрасцу се наводе подаци о институционалним и стратешким капацитетима, у смислу постојања непрофитне стамбене организације и локалне стамбене стратегије, подаци о програмима/пројектима стамбене подршке и подршке за унапређење енергетске ефикасности зграда; као и о подаци из програма/пројеката стамбене подршке који се спроводе.

Већина података из обрасца А, као и подаци о условима становања под тачком I.1. и I.2. из обрасца Б представљају статистичке податке који се прикупљају кроз попис становништва, домаћинства и станова на сваких 10 година или кроз годишње или учесталије статистичко праћење, као што су подаци о ценама новоизграђених станова, просечној заради и слично. Подаци који су најважнији са становишта предлагања стамбене подршке се, међутим, морају прибавити кроз анкете које ће се спроводити по потреби. Обрасци из поменутог правилника налазе се у Анексу овог Приручника.

Како се на основу података из извештаја планира стамбена подршка?

Основно полазиште за дефинисање стамбене подршке представља испитивање врсте и обима стамбених потреба домаћинства која немају довољно средстава да самостално реше стамбену потребу на тржишту. То значи да пре свега треба упоредити податке о евидентираним или бар оквирним потребама из статистичких података са физичким и другим расположивим капацитетима за спровођење стамбене подршке, као што су: станови, земљиште, али и административни и стручни капацитети за спровођење програма и других мера стамбене подршке.

Почетне закључке о одговарајућим програмима стамбене подршке је могуће извести кроз укрштање статистичких и других социјално-економских показатеља који се редовно прате.

Уколико је, на пример, просечна цена новоизграђених станова већа од просечних купопродајних цена на локалном тржишту, станове за стамбену подршку не треба прибављати кроз изградњу, већ на јефтинији начин, кроз куповину празних станова на тржишту или реновирање расположивих објеката.

Уколико, на пример, постоје празни станови или куће које је могуће прибавити по повољним ценама, треба спроводити програм стамбене подршке кроз доделу стамбене јединице за стицање у својину под повољним условима или чак и без накнаде, уколико се ради о сеоској средини. Овај вид подршке највише одговара најсиромашнијим домаћинствима са више чланова, али и младим брачним паровима са децом, па је корисно прикупити податке о потенцијалном стамбеном фонду за овај вид подршке.

Уколико је у јединици локалне самоуправе изражен проблем незаконито изграђених објеката, потребно је истражити могућности за спровођење подршке за озакоњење, што ће захтевати унапређење јавних евиденција о овом проблему, пре свега са социјално-економским карактеристикама нелегалних градитеља. Овај вид подршке ће захтевати испуњење неких предуслова, као што је ажурирање постојећих или доношење нових урбанистичких планова на основу којих ће бити могуће спровођење ефикасне и временски сагледиве легализације објеката.

Све ово указује на неопходност унапређивања расположивих капацитета у локалној самоуправи за спровођење одговарајућих мера.

Због потребе за спровођењем разнородних активности, од прикупљања и анализирања података за програмирање стамбене подршке, преко реализације стамбених пројеката до потребе за сталним праћењем корисника стамбене подршке и закључених уговора, Законом је препоручено формирање специјализоване институције – стамбене агенције као непрофитне стамбене организације која ће се бавити пружањем комплетне услуге стамбене подршке на непрофитној основи.

Уколико су потребе за стамбеном подршком спорадичне, неће постојати потреба за формирањем такве институције, па је јачање капацитета за спровођење стамбене подршке на овај начин утврђено кроз препоруку, а не законску обавезу.

Стога јединице локалне самоуправе по потреби могу ангажовати стамбену агенцију из суседне, веће локалне самоуправе или је могуће тај посао поверити приватној непрофитној стамбеној организацији, као што је стамбена задруга или удружење којем је министар надлежан за становање издао лиценцу за рад као непрофитној стамбеној организацији. У овом тренутку, нажалост, постоји само једна лиценцирана приватна стамбена организација, али се са повећањем финансирања стамбене подршке може очекивати појава и других пружалаца појединих услуга стамбене подршке и у приватном сектору, а не само у јавном, што је до сада био најчешћи случај.

Закон је у члану 109. прописао надлежности непрофитне стамбене организације (агенција, предузеће), али и оставио могућност да све послове обавља општинска

односно градска управа. Уобичајено, то су организационе јединице које се баве имовинско-правним пословима или, ако су надлежности остале из времена важења Закона о социјалном становању, пословима социјалне заштите. Заједничко за све локалне самоуправе јесте недостатак кадровског капацитета, како у броју тако и квалитету.

Како успоставити ефикасну евиденцију непокретности – станова као основу података о расположивим физичким капацитетима за стамбену подршку?

Закон прописује да су станови потребни за стамбену подршку – станови за расељавање односно пресељење, за пресељење закупаца на неодређено време у становима у својини грађана, задужбина и фондација („заштићени подстанари”) и за службене потребе.

Намену станова одређује орган надлежан за располагање имовином ЈЛС, што је прописано статутом ЈЛС^{11,12} (градоначелник односно председник општине, скупштина града/општине). Намена станова се може променити одлуком овог органа, осим у случају када су станови изграђени средствима донатора, када се намена може променити само анексом донаторског уговора.

Станови могу наменски да се граде из средстава буџета ЈЛС или донација или се могу користити станови из постојећег стамбеног фонда. Подразумева се да је функционално најједноставније градити нове станове, јер је на тај начин могуће планирати њихову структуру, прилагођавати их особама са инвалидитетом, али то је истовремено и најскупље решење.

Иако је само нешто више од 1% станова још увек остало у јавној својини, мора се напоменути да је то око 30.000 станова¹³ и породичних кућа у Србији. Нису сви спремни за располагање, велики део њих је бесправно насељен, са недовољним правним основом, користи се привремено, у лошем је стању, али је свакако рационално да се искористи тај потенцијални стамбени фонд за велики број стамбених потреба.

Међутим, основни предуслов за ефикасно управљање непокретностима (становима) јесте првенствено евиденција коју води надлежни орган ЈЛС. То може бити или орган управе, уобичајено онај који се бави имовинско-правним пословима,

11 Модел статута општине, доступан на сајту СКГО, утврђује надлежности органа за доношење одлука о прибављању и отуђењу непокретних и покретних ствари у јавној својини општине: http://www.skgo.org/storage/app/uploads/public/153/598/187/1535981878_SKGO%20MODEL%20STATUTA%20OPSTINE%202018.pdf.

http://www.skgo.org/storage/app/uploads/public/153/605/820/1536058200_MODEL%20STATUTA%20GRADA%202018.pdf

12 Модел Одлуке о располагању имовином у својини града/општине: <http://skgo.org/modeli-akata/lokalne-finansije-i-javna-svojina?thematic=26>.

13 <https://publikacije.stat.gov.rs/G2013/Pdf/G201318018.pdf>.

или посебна непрофитна стамбена организација (агенција или јавно предузеће чији је оснивач ЈЛС).

Евиденција мора да обухвати податке о стицању стана, имовинско-правну документацију, податке о располагању (одлуке о додели, уговоре о закупу и сл.), податке о текућем и инвестиционом одржавању, теренске извештаје о фактичком кориснику стана (који се често разликује од оног коме је стан додељен). Овакву евиденцију су до почетка деведесетих година и у време друштвене својине водиле самоуправне заједнице становања, касније јавна стамбена предузећа, али већ од 1996. године то више није у њиховој надлежности и престала је обавеза тзв. „удруживања” станова у стамбени фонд општине или града. Ретке су јединице локалне самоуправе које су ефикасно наставиле вођење евиденције станова који још увек нису откупљени, а који су изграђени до почетка деведесетих година.

Доношењем Закона о јавној својини¹⁴ 2011. године коначно је установљена јавна својина ЈЛС, али то није значило да ће се евиденције успоставити саме од себе нити да ће ЈЛС истог тренутка бити оспособљене да поступају са непокретности-ма у јавној својини са одговорношћу приватног власника.

Добра евиденција постојећег стамбеног фонда подразумева да се у сваком тренутку зна који су станови празни, у каквом су физичком стању, да ли постоји дуговање за електричну енергију, да ли је скинуто бројило, да ли је покренут поступак реституције.

Потребно је напоменути, да Служба за катастар непокретности (РГЗ) не познаје различите врсте станова, као што су настојнички станови, станови или собе у самачким хотелима, службени станови. Закон о становању и одржавању зграда познаје само службени стан, а друге две поменуте категорије су рецидивни из времена потпуно другачије стамбене политике, друштвене својине, удруживања средстава, стамбеног доприноса, али се на њих морају применити важећа законска решења уз уважавање стеченог права.

Када је реч о евиденцијама станова, веома је битно напоменути да не постоји свеобухватна евиденција свих станова, без обзира на то да ли су у приватној или јавној својини. Потпуну јединствену евиденцију, која би обухватала, поред основних података о стану, податак ко је власник и фактичко коришћење (без улажења у то да ли се издаје у закуп „на црно”), да ли је стан прикључен на водовод/канализацију, даљинско грејање, снабдевање електричном енергијом, да ли се ради о тзв. „заштићеном станару”, да ли је у питању нелегална градња, неформално или под-стандардно насеље, нема ниједан орган управе ни јавно предузеће. Наравно, сви ови подаци се воде код разних органа и предузећа: Пореске управе односно код органа јавних прихода ЈЛС, јавних предузећа за водовод и канализацију и одвоз смећа, ЕПС-а, у организационој јединици задуженој за регистрацију стамбених заједница, Катастру, стамбеним предузећима, али се сви ови подаци воде по сегментима,

¹⁴ Закон о јавној својини („Сл. гласник РС”, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018).

према делатностима, и не постоји јединствена евиденција са укрштеним подацима. Права корист за ЈЛС од овакве евиденције је да би се на тај начин створио јасан преглед физичких капацитета за различите модалитете стамбене подршке.

Који су кључни проблеми у управљању јавном имовином локалне самоуправе који се одражавају на стамбену подршку?

Закон о јавној својини прописује да јединице локалне самоуправе јавну својину на непокретностима, па и становима, уписују у Катастар непокретности, полазећи од претпоставке да су непокретности већ уписане у Катастар као државна својина, а да је ЈЛС уписана као корисник или да ја свака непокретност подобна за упис јер је имовинско-правна и грађевинска документација комплетна (грађевинска и употребна дозвола, спецификација физичких делова). Међутим, у пракси има много проблема при прикупљању документације, посебно за станове изграђене од краја седамдесетих и осамдесетих година двадесетог века, а може се оправдано проценити да чак око 20% станова неће моћи бити уписано у Катастар применом важећих прописа.

Спорост уписа јавне својине у Катастар још више даје на значају интерним евиденцијама ЈЛС, посебно ако се имају у виду и књиговодствене евиденције и чињеница да непокретност не мора да буде уписана у Катастар, али мора бити евидентирана у пословним књигама ЈЛС. Из тог разлога се непокретности односно станови којима располаже ЈЛС описују као станови на којима је уписана јавна својина, односно на којима је ЈЛС носилац посебних својинских овлашћења. Станови фактички постоје, користе се, дају у закуп, убира се закупнина, одржавају се и, према томе, не може се чекати да се испуне услови предвиђени законом и да се упише јавна својина, а евидентно је да не може бити уписан било који други власник осим ЈЛС.

Веома је наглашен и проблем кадровског и организационог капацитета за извршавање ових послова. Недовољан је број запослених распоређених на послове становања, посебно у већим ЈЛС, а тај је проблем израженији када се имају у виду надлежности које је Закон прописао.

Са друге стране, Закон јесте прописао да сви послови везани за становање могу да се обављају у оквиру управе у ЈЛС, међутим, у пракси је очигледно да управа не може да буде довољно брза, флексибилна, ефикасна као што би били предузеће или агенција за становање. Мањи утицај политичких одлука, брже прилагођавање појединачним захтевима корисника, краћи ланац одлучивања, посебно у областима управљања и одржавања, директно коришћење прихода од закупнина и продаје за изградњу и одржавање без „чекања у реду” за буџет, обједињавање више аспеката становања (имовинског, социјалног, урбанистичког, грађевинског) на истој адреси, само су неки од разлога за препоруку ЈЛС да се, у складу са Законом, определи за оснивање непрофитне организације (агенција, предузеће) за послове становања.

Шта треба припремити од документације за потребе спровођења стамбене подршке?

Документи за стамбену подршку који се доносе на националном нивоу

За стамбену подршку која се обезбеђује са националног нивоа потребно је додати следеће документе:

- *Национална стамбена стратегија и акциони план*, чија израда је у току, а нацрт је могуће пронаћи на сајту: <https://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti-list/8/205>;
- *Програм стамбене подршке*, који доноси Влада РС на предлог министарства надлежног за становање, у складу са чланом 114. став 1. Закона; програми стамбене подршке се реализују кроз локалне стамбене пројекте за реализацију грађевинских активности ради прибављања стана, али такође и кроз друге мере које се могу односити на доделу субвенција или давања стручне подршке у пројектима организоване самоградње;
- *Јавни позив за доделу средстава* за програме стамбене подршке, који се расписује на основу члана 118. став 2. Закона;
- *Уговор о реулисању међусобних односа* између министарства надлежног за становање и ЈЛС учеснице у програму, у вези са коришћењем средстава за спровођење програма стамбене подршке; овај уговор треба да уреди питања обима средстава која се преносе ЈЛС, намене тих средстава у смислу прецизирања пројекта који се финансира, услова под којима се средства дају, односно тога да ли је реч о неповратним средствима или зајму и који су услови зајма, међусобна права и обавезе у вези са коришћењем средстава и сл.

Документи који се доносе на локалном нивоу

Уколико локална самоуправа конкурише за средства за стамбену подршку која се додељују на основу националног програма стамбене подршке или сама спроводи стамбену подршку сопственим средствима, она треба да донесе следеће документе:

- *Локална стамбена стратегија¹⁵ и акциони план за спровођење*, чије доношење је предвиђено чланом 115. став 1. Закона; иако Законом није утврђена надлежност за доношење, јасно је да то може учинити искључиво скупштина локалне самоуправе;

15 Законом о планском систему („Сл. гласник РС”, број 30/18) прописани су врсте, начин доношења и садржина планских докумената, међу којима је као један од докумената и стратегија. Од 2020. године овај закон се примењује и у случају доношења и спровођења локалних стратегија, па и локалне стамбене стратегије.

- *Програма стамбене подршке*, чије доношење је предвиђено чланом 121. тачка 1. Закона, док је у члану 115. став 1. утврђено да се локална стамбена стратегија спроводи кроз програме и пројекте стамбене подршке; Законом такође није дефинисано који орган је надлежан за доношење програма, али с обзиром на то да се ради о планирању и потрошњи значајних средстава, требало би да овај документ донесе скупштина општине/града;
- *Одлука о начину располања становима* у јавној својини који се додељују као вид стамбене подршке; доноси је скупштина ЈЛС у складу са чланом 121. став 1. тачка 8. Закона; ова одлука је кључна за спровођење расподеле станова који се додељују за стамбену подршку пошто се њоме, између осталог, утврђују мерила првенства за кориснике који испуне услове за доделу стана;
- *Решење о образовању Комисије за стамбена питања* која води поступак доделе стамбене подршке, које представља акт који доноси градоначелник/ председник општине, а који служи за образовање тела надлежног за спровођење стамбене расподеле;
- *Јавни позив за доделу стамбене подршке*, који представља документ којим се потенцијални корисници позивају да конкуришу и пружају све релевантне информације о стамбеној подршци за коју могу бити заинтересовани; за његову припрему надлежан је орган за спровођење стамбене подршке, а објављује га Комисија за стамбена питања;
- *Предлој листе реда њрвенства / листа реда њрвенства за доделу стана или групој вида стамбене подршке* – листа у оквиру које се носиоци права стамбене подршке рангирају према укупном броју бодова које су остварили на конкурс; доноси је и објављује Комисија за стамбена питања;
- *Конечна одлука о расподели станова / додели групој вида стамбене подршке* – акт који се доноси за сва лица која су остварила право, али и предност на листи реда првенства и представља основу за доделу појединачних решења и закључивање уговора, било о закупу или купопродаји; објављује је Комисија за стамбена питања;
- *Уговор о закупу/куповини стана под њрофитним условима, односно додели групој вида стамбене подршке*, који закључује надлежни орган (орган управе надлежан за имовинска питања или стамбена агенција) на основу правоснажне одлуке о расподели стамбене подршке, односно стана и овлашћења градоначелника / председника општине ЈЛС.

Детаљнија садржина претходно наведених докумената и аката приказана је у поглављу 6.

Шта је програм стамбене подршке?

Законом је дефинисано да програм стамбене подршке представља скуп мера и активности који се реализује кроз стамбене пројекте и којим се стамбена подршка пружа корисницима. Прибављање станова или неке друге грађевинске интервенције у оквиру програма стамбене подршке се спроводи кроз стамбене пројекте. Стамбени пројекат је стога Законом дефинисан као скуп активности којима се спроводи одговарајући програм стамбене подршке, а које се односе на прибављање стана и унапређење услова становања кроз изградњу, реконструкцију, доградњу, санацију, адаптацију и друге видове прибављања стана за стамбену подршку под непрофитним условима.

Програм стамбене подршке доноси Влада уредбом, на предлог министарства надлежног за становање, али и локална самоуправа може донети програм стамбене подршке самостално, уколико за његову реализацију самостално обезбеђује средства, на основу члана 121. став 1. тачка 1).

Законом је, у члану 114, прописана и садржина програма стамбене подршке, која укључује: приоритете у погледу врсте стамбене подршке, пројекте и циљне групе корисника; планирани број корисника по различитим циљним групама; врсту и износ средстава за реализацију; план активности у оквиру буџетске године; услове и критеријуме за коришћење средстава; услове враћања средстава и др.

Програм стамбене подршке који се доноси на локалном нивоу може обухватити стамбене пројекте кроз које се прибављају нови станови за стамбену подршку, али може предвидети и давање у закуп или продају постојећих станова којима локална самоуправа располаже и које је определила за стамбену подршку, у складу са одредбама одлуке о располагању становима у својини ЈЛС (члан 121. тачка 8) Закона).

Сврха и циљ програма стамбене подршке пре свега треба да буде решавање стамбених потреба стамбено угрожених грађана који немају довољно средстава да обезбеде одговарајући стан на тржишту, а који представљају кориснике стамбене подршке.

Као приоритетне групе корисника могуће је издвојити најугроженије категорије становништва, али је због одрживости програма такође битно усмерити подршку и на оне који могу да плате бар трошковну цену становања, а што је изузетно важно са становишта финансијске одрживости целокупног програма. Тако је, на пример, рационално 50% укупних средстава наменити за изградњу станова за издавање у закуп под непрофитним условима за домаћинства са ниским и средњим приходима, а осталих 50% за продају под непрофитним условима домаћинствима која то могу да плате, али нису у могућности да обезбеде стан на тржишту. Од тог износа могуће је део средстава наменити за лица са занимањима од интереса за локалну самоуправу под условима које одреди локална самоуправа, јер то може имати оправдања као развојна мера.

У ту сврху је неопходно дефинисати циљне групе корисника стамбене подршке, према којима ће се усмеравати и одговарајући стамбени пројекти који одговарају платежној снази корисника. Програмом се утврђују и општи услови, као и границе примања за остваривање права на стамбену подршку, који се разликују у зависности од вида стамбене подршке која се додељује.

Који видови стамбене подршке постоје?

Чланом 92. Закона утврђено је да се видови стамбене подршке остварују кроз: закуп стана; куповину и друге начине стицања права својине над станом или породичном кућом; унапређење услова становања; помоћ за озакоњење стана или породичне куће; и стамбено збрињавање. Сваки од ових видова је детаљније појашњен у одредбама чланова 93–104.

Како је законом прописано пружање стамбене подршке кроз закуп стана?

Чланом 93. Закона је утврђено да закуп стана као вид стамбене подршке обухвата два начина подршке. Један је давање стана у јавној својини за коришћење под условима непрофитног закупа, док се други односи на субвенционисање закупнине стана у било ком облику својине, односно било да корисник стамбене подршке користи у закупу стан који је у јавној својини или је на тржишту изнајмио стан који је у приватној својини.

Први вид стамбене подршке представља традиционални облик јавне интервенције за пружање подршке становништву у решавању стамбених потреба, а који се најчешће поистовећује са појмовима „јавно становање” или „социјално становање”. Овај вид стамбене подршке је ефикасан уколико постоји одређени обим јавног стамбеног фонда јер је само уз већи обим станова у јавној својини за одређене категорије могуће смањити цене закупа, а да систем остане и даље релативно одржив.

Уз узимање у обзир тога да је јавни стамбени фонд основно средство овог вида стамбене подршке, чланом 93. Закона је прописана забрана отуђења из јавне својине стана који се издаје у непрофитни закуп, чиме законодавац жели да онемогући даље смањивање јавног стамбеног фонда, а самим тим и капацитета за пружање овог вида стамбене подршке.

Уколико не постоји одговарајући обим јавног стамбеног фонда (не постоје станови у својини ЈЛС који се могу дати у закуп) којим би се ефикасно спроводио овај вид стамбене подршке, као кључни задатак се поставља потреба за повећањем

обима јавног стамбеног фонда. С обзиром на то да је повећање јавног стамбеног фонда временски и финансијски захтеван задатак, стамбену подршку је могуће пружати и кроз доделу стамбеног додатка за закуп стана у приватном или задружном стамбеном сектору. Стога је Законом кроз други вид стамбене подршке за закуп стана предвиђена и таква могућност.

Који су услови и начин остваривања права на непрофитни закуп стана у јавној својини?

Право на овај вид стамбене подршке имају лица без стана и са приходима породичног домаћинства који не прелазе 1,2 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе, с тим што се граница повећава према одређеној скали за сваког додатног члана домаћинства. Право могу остварити и лица која станују у становима у којима су услови становања екстремно лоши (конструктивно нестабилне куће, пренасељене, без простора за проширење стана, са несигурним правним статусом, угрожене клизиштима и поплавама и сл.) и пресељење у други стан представља једино решење. У том случају, уколико се спроводи јединствена стамбена подршка за лица без стана и лица са неодговарајућим станом, ова прва категорија ће увек остваривати предност па се, у зависности од локалних стамбених потреба, препоручује раздвајање листа реда првенства за те две категорије. Ово треба чинити само у случају да је број домаћинстава која живе у екстремно лошим условима у једнакој или већој мери заступљен као проблем на територији локалне самоуправе. У пракси се то до сада није примењивало, првенствено због мале понуде станова за стамбену подршку.

Право могу остварити и лица која живе у неодговарајућем стану који није могуће унапредити, као што је кућа склона паду.

Правни основ за коришћење овог вида стамбене потребе је уговор о закупу стана, који се закључује на основу одговарајућег акта о додели стана одређеном лицу које се јави на јавни позив и испуни све захтеване услове. Законом је прописано да се уговор о закупу закључује највише на период од пет година, те да се може обнављати са истим роком и под истим условима на писани захтев закупца, осим уколико: купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин или се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода за остваривање овог вида стамбене подршке, што је прописано чланом 91. Закона.

Уколико купац или члан његовог породичног домаћинства реши стамбену потребу на други начин, ствара се услов за престанак уговора о закупу. Међутим, у случају да се приходи закупца повећају изнад прописаних граница, законом је предвиђено да је продужење уговора могуће, али под другим условима. У том случају купаодавац закупцу обрачунава највећи ниво закупнине предвиђене

Законом, која се обрачунава множењем коефицијента 0,00242 са утврђеном пореском основицом за плаћање пореза на имовину. Треба нагласити да у случају настанка било каквих промена (промена броја чланова породичног домаћинства, промена прихода и др.) које такође могу утицати на измене уговора о закупу, дужност је закупца да о томе обавести закуподавца у року од 30 дана од дана промене. У случају да купац престане да испуњава обавезе предвиђене уговором, надлежни орган јединице локалне самоуправе раскинуће уговор. Рок за исељење из стана у том случају не може бити краћи од 90 дана. Из претходног се може закључити да постоје одређени заштитни механизми закупца стана у јавној својини.

Шта је непрофитна закупнина и како се обрачунава?

Услови непрофитног закупа се пре свега односе на цену закупа стана, односно на начин како се она одређује. Непрофитна цена закупа значи да се она не одређује на тржишту по законима понуде и потражње, већ да је заснована на одређеним упросеченим параметрима, а пре свега на вредности непокретности у градској зони у којој се стан закупљује. На овај начин цена закупа ипак одражава локацијску подобност, односно вредност грађевинског земљишта која у највећој мери утиче на цену стана у зависности од његовог положаја у насељу.

Основни елементи закупнине се прописују чланом 94. Закона, а детаљније и Правилником о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине.

Како је прописано Законом, непрофитну закупнину чине: трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана, као и трошкови прибављања и изградње објекта у коме се стан налази, односно средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, рачунајући и земљиште на коме је објекат изграђен.

Чланом 4. Правилника прецизно су прописани елементи непрофитне закупнине као и највећи припадајући проценти од вредности стана на годишњем нивоу, и то за:

- инвестиционо и текуће одржавање заједничких делова зграде и инвестиционо одржавање стана највише до 1,0% за неамортизоване станове, односно 1,5% од за амортизоване станове;
- трошкове осигурања од уобичајених ризика од пожара и изливања воде највише до 0,05 %;
- трошкове управљања, што су трошкови управљања зградама, становима и закупцима, укључујући и трошкове покривања ризика наплате закупнине и могу износити највише 0,8 %;
- амортизацију, која се за неамортизоване станове израчунава по стопи од 1,45% на годишњем нивоу, док се за станове старије од 67 година не рачуна; уколико је стан прибављен донаторским средствима, амортизација се не обрачунава у непрофитној закупнини;
- уколико се прибављање стана финансира кредитним средствима, закупнина може садржати и трошкове финансирања највише до 0,5% од вредности стана.

Збир највиших стопа појединих елемената закупнине, изражен као проценат вредности стана на годишњем нивоу, јесте горња граница годишње стопе непрофитне закупнине и не може бити већи од 2,904%. Непрофитна закупнина на месечном нивоу се израчунава тако што се непрофитна закупнина обрачуната на годишњем нивоу подели са 12 месеци у години и са 100%, чиме се добија највећи могући коефицијент за обрачун месечне закупнине који износи 0,00242.

Важно је нагласити да су правилником утврђени највећи могући проценти, који се, у зависности од категорије лица којој се закупнина наплаћује, могу смањити одговарајућим актом локалне самоуправе, као што је одлука о располагању становима који се користе за стамбену подршку која је прописана у члану 121. став 1. тачка 8) Закона.

Правилником је такође прописано да се средства од закупнине користе за текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и инвестиционо одржавање стана, као и хитне интервенције, али се не користе за текуће одржавање стана, што је обавеза закупца.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (непрофитни закуп)?

Овај вид стамбене подршке није могуће спроводити у већој мери уколико не постоји расположиви фонд станова у јавној својини (својини ЈЛС) за издавање у закуп под непрофитним или чак и субвенционисаним условима. Такође, спровођење овог вида подршке може бити нереално уколико нема довољно институционалних капацитета за спровођење, а то се пре свега односи на постојање специјализоване институције – јавне стамбене агенције или друге непрофитне стамбене организације која ће управљати овим фондом.

С друге стране, овај вид стамбене подршке је најједноставнији са становишта администрирања, пружања других видова подршке и система контроле, јер се спроводи у јавном сектору или непрофитном сектору који је под контролом јавног.

Недостатак који се тиче непостојања јавног стамбеног фонда, могуће је превазићи на друге начине, а не само кроз изградњу станова, што је најскупљи начин прибављања станова. Треба разматрати могућности прибављања у јавну својину бројних неискоришћених станова по повољним ценама или уговарање са њиховим власницима да их ЈЛС издаје у закуп уз пореско ослобађање, чиме се повећава рационалност овог вида подршке. Такође је могуће уговарање са инвеститорима одређеног процента изграђених станова уместо дела цене земљишта који би постали јавна својина ЈЛС. Иако је ово добар модел, он до сада није примењиван у нашим градовима и општинама.

Који су услови и начин остваривања права на субвенционисање закупнине стана, односно доделу стамбеног додатка као вида стамбене подршке?

Услови за остваривање права на овај вид стамбене подршке су да потенцијални корисник већ закупљује стан у јавној или приватној својини и да плаћање закупнине представља значајно финансијско оптерећење те на тај начин угрожава задовољење основних животних потреба његовог домаћинства.

Чланом 95. Закона прописано је да субвенционисање закупнине представља пружање стамбене подршке учешћем у плаћању закупнине и то највише до величине, односно површине одговарајућег стана утврђене према величини домаћинства у члану 90. Закона. Овај вид стамбене подршке се пружа за коришћење стана у закупу у било ком облику својине – јавном или приватном. Законом је такође прописано да по истеку периода за који је одобрен стамбени додаток, купац може поново поднети молбу за стамбени додаток уколико испуњава услове. Да би се остварило право на стамбени додаток за закуп стана у приватној својини, прописан је и услов да закупнина не прелази највиши износ непрофитне закупнине обрачунате према методологији из претходно наведеног Правилника, а која највише може да буде једнака производу вредности одговарајућег стана у одређеној градској зони и коефицијента 0,00242.

Законом је прописано да се за станове у приватној својини субвенција даје у форми стамбеног додатка. У пракси субвенционисање закупа стана у јавној својини се врши на другачији начин, односно кроз смањивање закупнине коју купац плаћа, али без појашњења за које трошкове становања се закупнина смањује. Смањивање је могуће извршити у складу са Правилником, јер он прописује највеће нивое трошкова који се наплаћују кроз закупнину. То се може вршити кроз смањивање коефицијента или неукључивање одређених елемената закупнине у обрачун, а пре свега за стопу амортизације у случају већ амортизованих станова или за средства уложена у прибављање стана уколико је он изграђен донацијом. Додатно, чланом 121. Закона, којим се прописују надлежности локалне самоуправе, утврђено је да она може о томе одлучити у одговарајућем акту о располагању становима у јавној својини који се користе за стамбену подршку, као и о висини средстава за субвенционисање закупнине из члана 95. Закона и другим облицима субвенционисања.

Уколико се ради о закупу стана у приватној својини, субвенционисање се не може вршити ослобађањем од обавезе плаћања дела закупнине, односно смањивањем цене закупа, већ се врши рефундирање дела закупнине кроз давање стамбеног додатка. Законом се прописује да се између надлежног органа јединице локалне самоуправе и лица које користи овај вид стамбене подршке, односно купца закључује уговор о начину плаћања закупнине, али не и како се стамбени

додатак додељује. Прецизнији услови и поступак одобравања стамбеног додатка се уређују одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе.

Овај вид стамбене подршке у Србији до сада није коришћен и нема примера локалне одлуке о додели стамбеног додатка. Стога се у вези са овим видом стамбене подршке отварају одређена питања, која би тек требало решавати у пракси. Један од проблема представља чињеница да се стамбени закуп у приватном сектору углавном одвија у „сивој зони”, односно без закључивања писаног уговора о закупу између закупца и закуподавца, па се поставља питање да ли ће бити заинтересованих купаца за овај вид подршке. Надаље, Законом је прописано да за одобрени износ стамбеног додатка закуподавац стана смањује износ закупнине закупцу, а тај износ се рефундира из буџета јединице локалне самоуправе. Осим што се поставља питање како је могуће рефундирати износ који се није наплатио јер је у складу са овом законском одредбом закуподавац већ смањио закупнину, поставља се и питање сврсисходности закључивања уговора између надлежног органа јединице локалне самоуправе и лица које користи овај вид стамбене подршке.

За спровођење овог вида стамбене подршке неопходно је предузети неколико различитих мера. Први корак подразумева да, у складу са чланом 95. став 5. Закона, јединица локалне самоуправе донесе одлуку о ближим условима и поступку одобравања стамбеног додатка. Други корак претпоставља обезбеђивање средстава у локалном буџету у складу са чланом 121. став 1. тачка 5) Закона. Након тога следи објављивање јавног позива за заинтересоване закупце да се пријаве за доделу стамбеног додатка, али и коришћење додатних начина обавештавања потенцијалних корисника стамбене подршке, бар у прво време, док се овај вид стамбене подршке не устали.

Предуслов да купац уопште може да користи овај вид стамбене подршке је да има закључен уговор о закупу са закуподавцем који је регистрован код пореских органа.

По истеку периода за који је одобрен стамбени додатак, купац може поново поднети молбу за стамбени додатак уколико испуњава услове.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (стамбени додатак)?

Предност субвенционисања закупнине стана у приватној својини је то што се овим видом стамбене подршке брзо може решити ценовна недоступност становања без већих капиталних улагања, која су потребна за повећање јавног стамбеног фонда за повољно издавање у закуп. Такође, предност је у могућности прагавања трошкова становања материјалним могућностима корисника према околностима локалног окружења. Са добро разрађеним механизмом процене трошкова и прихода, овај вид подршке представља индивидуални приступ сваком кориснику и његовој материјалној и породичној ситуацији.

Недостаци су, међутим, бројнији и проблематични за превазилажење у условима који тренутно владају у Републици Србији. Наиме, иако према резултатима Пописа из 2011. године постоји већи број неискоришћених станова у приватној својини који би могли бити издати у субвенционисани закуп, већина власника и закупаца није заинтересована да закључи уговор о закупу, пре свега због избегавања плаћања пореза. Ова врста закупа, међутим, није законита, па не може бити предмет стамбене подршке. Поред тога, стамбени фонд који би био најповољнији за реализацију овог вида стамбене подршке у већим градовима у којима постоји изражен проблем ценовне недоступности становања налази се на периферији, често је нелегалан, те такође не може бити предмет званичне јавне подршке. Додатно, контрола доделе стамбеног додатка захтева знатно озбиљније институционалне капацитете од оних који су тренутно расположиви у градовима и општинама у Србији.

Због свих претходно наведених разлога, овај вид стамбене подршке у постојећим условима могуће је успешно применити углавном за субвенционисање закупа стана у јавној својини. Пошто се субвенционисање закупа стана у јавној својини спроводи смањивањем закупнине, а не давањем стамбеног додатка, потребно је водити рачуна о томе да то не угрози опстанак пружаоца услуге, као и квалитет стамбеног фонда у случају да локална самоуправа не обезбеди довољно средстава за одржавање стамбене зграде, односно стана који се издаје у закуп.

Закуп у јавној својини је најједноставније, барем формално регулисати, али ограничење постоји у карактеру средстава. Сви приходи које остварује ЈЛС су јавни приходи без обзира на извор, тако да средства наплаћена од закупнине не могу да се одвајају у посебан стамбени фонд који би могао да буде подршка стамбеном додатку. Са друге стране, највећи проценат закупа је у становима у приватној својини, у потпуно нерегулисаном окружењу, што веома ограничава могућности интервенције органа ЈЛС. Посебно је питање закуп на неодређено време у становима у својини физичких лица, задужбина и фондација где је висина закупнине одређена законом, али за доделу стамбеног додатка захтева врло компликовану процедуру и, поново, одобравање средстава из буџета, а не из посебног фонда.

Који су услови и начин остваривања права на куповину или други начини стицања својине над станом или кућом?

Право на овај вид стамбене подршке има лице без стана или лице без одговарајућег стана и са нешто већим приходима од оних који су потребни за остваривање права на непрофитни закуп. Законом није прописана доња граница прихода, али она логично постоји у случају да корисник купује стан под непрофитним условима и представља његову кредитну способност. У случају остваривања права на стицање својине на стану, односно кући без накнаде, не постоји доња

граница прихода и чак је пожељније да овај вид стамбене подршке остварују лица са нижим приходима.

Услови куповине станова односно кућа које се додељују лицима који остварују право, а то су цена, рокови и начин њене отплате, треба да буду наведени у јавном позиву за конкурисање за доделу стана. Чланом 97. Закона прописано је да се купопродајна цена стана/куће утврђује на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће, по метру квадратном (m^2) нето корисне површине, урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће. За станове/куће за које се не може утврдити купопродајна цена, она се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдила пореска управа, и то на начин како се утврђује основица за пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана, а коју јединица локалне самоуправе може умањити за 1,5% за сваку годину старости стана, а највише до 30%.

Услови отплате додељене непокретности могу да буду једнократна исплата, што претпоставља да корисник добија кредит од банке за куповину или на рате, а у складу са одговарајућим условима програма стамбене подршке којим се утврђују рокови отплате, каматне стопе и слично. Такође је прописан заштитни механизам да се, уколико у току отплате купопродајне цене купац не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора, уговор раскида, а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана. У том случају корисник стамбене подршке наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује уговор о закупу.

Поред услова које треба да испуни потенцијални корисник стамбене подршке са становишта стамбене угрожености и висине прихода, постоји и услов који се односи на вредност некретности која се додељује, а која не може бити скупља од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу. Законом се такође наглашава да додела куће као вид подршке треба да има приоритет у сеоском подручју. Уколико овај вид стамбене подршке оствари лице без одговарајућег стана, оно своју неодговарајућу непокретност преноси у јавну својину локалне самоуправе. Ово би се највероватније примењивало у случају клизишта, када корисник стамбене подршке своју кућу која се руши и земљиште на коме не може да се гради преноси у својину ЈЛС, а лице добија кућу на другој локацији на којој су одговарајући услови, односно нема клизишта.

У случају остваривања овог вида стамбене подршке, прописано је и једно ограничење, које се односи на забрану отуђења стечене непокретности у одређеном временском периоду. У случају непрофитне куповине ограничење отуђења је пет година од коначне исплате купопродајне цене, а у случају доделе стана/куће без накнаде забрана отуђења важи десет година од дана стицања права својине. О забрани отуђења додељене непокретности врши се упис забележбе у теретни лист регистра непокретности.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (куповина стана, куће)?

Предност куповине станова под непрофитним условима јесте то што се овај вид подршке уклапа у стамбену политику установљену почетком деведесетих година, а то је да се стамбено питање решава на тржишту куповином стана, а непрофитна продаја омогућава куповину по нижим ценама, посебно ако ЈЛС практично кредитира купце и продаје стан на рате. Највећи број корисника ово сматра најбољим решењем уз претпоставку да то може представљати и подстицај популационој политици и један од начина задржавања младих људи у земљи. Такође, предност је то што се кроз стицање власништва на стану повећава одговорност самог корисника за решавање сопствене стамбене потребе и његово укупно ангажовање у томе. У случају куповине стана под непрофитним условима, корисник отплати сва улагања, како за опремање земљишта, тако и за изградњу објекта, а у фази експлоатације стана, он је одговоран и сноси трошкове одржавања непокретности.

Додатно, уколико се изградња станова за непрофитну продају комбинује са изградњом станова за закуп у јавној својини, могуће је повећати укупну финансијску одрживост другог вида стамбене подршке јер се кроз продају дела станова обезбеђују средства за опремање локације за изградњу.

Недостатак је у суженом кругу потенцијалних корисника који, с једне стране, морају да задовоље доњи доходовни праг да су кредитно способни, а с друге, треба да имају примања која не прелазе горњи доходовни праг за квалификовање за овај вид стамбене подршке. У случају доделе непокретности без накнаде, што се углавном односи на доделу куће са окућницом на периферији града, у сеоском подручју или мањем месту, предност је то што се на тај начин повећава укупна одрживост не само са становишта становања, већ и са економског становишта, а недостатак је то што не постоји велико интересовање корисника у мање урбанизованим срединама.

Који су услови и начин остваривања права на унапређење услова становања?

Право на овај вид стамбене подршке има лице без одговарајућег стана и са приходима породичног домаћинства који не прелазе 0,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе, с тим што се граница повећава према одређеној скали за сваког додатног члана домаћинства. У случају када стамбена подршка подразумева унапређење енергетских својстава зграде, граница прихода се може кретати и до 0,7 просечне зараде.

Поред тога, постоји и ситуација када неко лице добија стамбену подршку без обзира на висину прихода, а то је онда када као власник стана или породичне куће део стамбеног простора изда у закуп лицу које остварује право на стамбену подршку закупа стана. Одговарајућим станом се сматра стан који задовољава барем услове прописане чланом 90. Закона. Овај вид стамбене подршке подразумева доделу грађевинског материјала и/или стручне подршке за санацију, адаптацију, реконструкцију или доградњу стана, односно породичне куће.

Постоје бројни примери реализације овог вида стамбене подршке и они су у највећој мери примењивани за избегличку популацију и ромско становништво, али је било и иновативних пројеката у којима је примењивана комбинација доделе грађевинског материјала за унапређење стамбеног објекта са издавањем вишка стамбеног простора лицима у тешком материјалном положају у закуп под повољним условима. Овај пример се детаљније приказује у поглављу 4 – Примери стамбене подршке.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (унапређење услова становања)?

Предност овог вида стамбене подршке такође представља већа укљученост корисника подршке у решавање сопствене стамбене потребе, односно њихово власништво над пројектом. У неким екстремним ситуацијама, када је корисник стамбене подршке социјално угрожен и недовољно интегрисан у друштво, овај вид стамбене подршке која се често реализује кроз радно ангажовање самог корисника (који је радно способан), има додатну сврху стицања знања и вештина за проналажење посла, а најмање за даље одржавање сопственог дома.

Поред тога, потенцијали за овај вид стамбене подршке у Србији су изузетно велики, јер је удео кућа и станова у приватном власништву доминантан, а због ниског стандарда и недовољних улагања у одржавање и обнову, овај стамбени фонд је у великој мери руиниран и захтева интервенцију.

Овај вид стамбене подршке се спроводи у Србији с циљем рекламирања грађевинских фирми и медијски је пропраћен. Локалне самоуправе могу искористити ове постојеће активности и уз њихово додатно суфинансирање, повећати број корисника овог вида стамбене подршке, при чему би укључивање локалних и/или националних медија пружило додатну корист кроз повећање транспарентности спровођења подршке.

Законом је прописано да корисник овог вида стамбене подршке може бити и власник стамбеног објекта без обзира на висину његових прихода, уколико вишак свог стамбеног простора изда у закуп стамбено угроженом лицу које остварује право на непрофитни закуп стана. Ова законска одредба пружа могућност за развој иновативних програма стамбене подршке, кроз које се истовремено остварује више циљева.

Недостатак је то што највећи број кућа и станова које треба унапредити најчешће представља нелегални стамбени фонд, па је у том случају могућа интервенција искључиво као санација објекта у постојећим габаритима ради заштите живота и здравља људи, за шта није потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико је неопходна већа интервенција, потребно је обезбедити претходну потврду локалне самоуправе да се објекат налази у зони одговарајуће намене и да постоје основни услови за озакоњење.

Који су услови и начин остваривања права на помоћ за озакоњење стана/куће?

Услови за стицање права на овај вид стамбене подршке су најподробније прописани у самом закону. Овим видом стамбене подршке обухваћена су лица чији је стамбени објекат незаконито изграђен и постоје услови за његово озакоњење, али власник има веома ниске приходе, испод 0,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе, уз корекцију граница за сваког додатног члана домаћинства. Такође постоје ограничења и са становишта имовинског статуса потенцијалног корисника, а то је да он или члан његовог породичног домаћинства не поседује у својини другу непокретност чијом продајом може остварити приход у просечној вредности одговарајућег стана на територији локалне самоуправе у којој станује.

Стамбена подршка се састоји у помоћи за израду техничке и геодетске документације за озакоњење, али у случају да потенцијални корисник стамбене подршке припада категорији социјално угроженог становништва, он додатно остварује и право на ослобађање од плаћања таксе за озакоњење. Законом је прецизно прописано да се та додатна подршка односи на: самца старијег од 60 година; двочлано домаћинство чија оба члана имају преко 60 година; самохране родитеље са децом млађом од 18 година; домаћинство са инвалидним или трајно радно неспособним чланом и домаћинство чији ниједан члан није запослен.

Иако је овај вид стамбене подршке детаљно прописан Законом, нема расположивих информација о његовој примени од стране неке локалне самоуправе.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (помоћ за озакоњење)?

Овај вид стамбене подршке се наметнуо у периоду спровођења Закона о озакоњењу објеката, када се сагледао проблем немогућности озакоњења кућа које су незаконито изградила социјално и стамбено најугроженија домаћинства,

која немају довољно средстава да плате израду техничке документације у поступку озакоњења.

Не може се говорити о предностима овог вида стамбене подршке, јер даљу незакониту изградњу треба предупредити, а не унапред аболирати, али се може констатовати да се кроз ову подршку штити основно право на дом и спречава стварање бескућништва међу најугроженијим становништвом. Додатно, легализацијом ових објеката се стварају услови за друге видове стамбене подршке.

Недостатак лежи у чињеници да је овај вид стамбене подршке веома екстензиван, а поставља се и питање прикупљања информација о обиму ове врсте стамбених потреба, као и провере и администрирања подршке, чија реализација захтева комплексну организацију.

Који су услови и начин остваривања права на стамбено збрињавање?

Да би неко лице остварило право на стамбено збрињавање, оно треба да припада категоријама корисника стамбене подршке из члана 89. Закона и да је у стању стамбене потребе која захтева хитно решавање.

Стамбено збрињавање, које се често назива „нужни смештај”, представља привремени смештај корисника стамбене подршке до трајнијег решавања његове стамбене потребе и оно се пре свега примењује за хитан стамбени смештај:

- бескућника;
- привремених бескућника, односно лица чији су стан или породична кућа оштећени или уништени услед елементарне и друге непогоде;
- лица која живе у конструктивно несигурном објекту који представља непосредну опасност по живот и здравље људи;
- лица које је жртва породичног насиља и напустило је своје породично домаћинство и нема средстава да самостално реши стамбену потребу.

Овај вид стамбене подршке се пружа по хитном поступку и у том случају се не спроводи поступак за доделу стамбене подршке који подразумева расписивање јавног позива и конкурисање кандидата за одговарајућу стамбену подршку.

Иако у члану 103. Закона, који прецизира стамбено збрињавање као вид стамбене подршке, није посебно издвојена категорија лица које се мора преселити из незаконито изграђеног објекта који се налази на земљишту у својини другог лица, ова категорија такође може представљати кориснике нужног смештаја, али и других видова стамбене подршке, што се такође спроводи кроз другачији поступак детаљно прописан у члановима 80–87. Закона. Тај поступак је, међутим, планиран и захтева време, те не може да буде хитан као у случају стамбеног збрињавања лица у нужни смештај.

Шта су предности и недостаци овог вида стамбене подршке (стамбено збрињавање)?

Овај вид стамбене подршке се примењује за решавање најургентнијих стамбених потреба свих који морају стамбено да се збрину, па се спроводи без процедуре утврђивања реда првенства. У томе је и предност, јер је реализацију могуће брзо спровести.

Ту, међутим, лежи и недостатак овог вида стамбене подршке, јер врло често недостаје времена и/или средстава за прибављање квалитетних стамбених јединица, па се у овом случају најчешће ради о привременом решавању хитне стамбене потребе.

Ко има предност у остваривању стамбене подршке?

Приоритет у остваривању права на стамбену подршку се утврђује на основу листе реда првенства. Листа реда првенства се формира на основу мерила која се додељују критеријумима према њиховом значају за остваривање стамбене подршке.

Мерила и критеријуми се разликују за различите видове стамбене подршке која се пружа.

За стамбену подршку која се реализује кроз доделу стана, утврђују се мерила по следећим критеријумима:

1. стамбени статус;
2. услови становања,
3. број чланова породичног домаћинства,
4. здравствено стање,
5. инвалидност и телесно оштећење.

За унапређење услова становања као вида стамбене подршке овим правилником се одређују мерила за следеће критеријуме:

1. услови становања;
2. број чланова породичног домаћинства;
3. здравствено стање;
4. инвалидност и телесно оштећење.

За потребе доказивања испуњености услова по критеријумима који се вреднују према одређеним мерилима, а чијим збиром се остварује одређено место на листи приоритета за доделу стамбене подршке, лице које конкурише за стамбену подршку (потенцијални корисник) подноси одговарајућу документацију.

Треба нагласити да се не вреднују сви критеријуми једнако у различитим видoвима стамбене подршке. Тако, на пример, уколико је предмет стамбене расподеле стан, кључни критеријум ће бити стамбени статус који одражава одговарајућу стамбену потребу лица које се пријави за подршку, односно да ли то лице има стан или има неодговарајући стан. Уколико се ради о расподели материјалних средстава за стамбену подршку, на пример, грађевинског материјала, вредноваће се услови становања, односно степен стамбене угрожености лица које конкурише. Ако се додељује помоћ за озакоњење, првенство ће имати лица која се прва пријаве, а која уједно испуњавају и услове за стамбену подршку.

Само у случају доделе стамбеног смештаја кроз стамбено збрињавање не постоје листе реда првенства, јер се тај вид стамбене подршке реализује хитно и обухвата сва лица која су због неког разлога у одређеном тренутку остала без крова над главом, а испуњавају услове за стамбену подршку, пре свега са становишта висине прихода.

У случају спровођења расподела стана, препоручује се формирање раздвојених листа реда првенства према величини станова, да се не би десила ситуација да лице које се налази на дну листе првенства мора да прихвати стан неодговарајуће величине.

Како се спроводи поступак доделе стамбене подршке у ЈЛС?

Поступак доделе стамбене подршке почиње усвајањем програма стамбене подршке на скупштини ЈЛС, а састоји се из неколико фаза.

Образовање комисије за стамбена питања и доношење одлуке о располагању становима у својини ЈЛС

Поступак води комисија за стамбена питања, коју образује градоначелник/ председник општине ЈЛС. Уобичајено је да се комисија за стамбена питања формира већ на почетку мандата као стручно радно тело градоначелника или председника општине за послове који се односе на питања одлучивања о располагању становима. Законом о становању и одржавању зграда је предвиђено да ова комисија води и поступак доделе стамбене подршке. Овде је потребно напоменути, да су чланови комисије обично из редова чланова градског или општинског већа или други функционери, односно по правилу лица којима питања из стамбене области нису професија. Између осталог, и из овог разлога је изузетно битна „стручна служба комисије”, односно запослени у органу управе у чијој су надлежности послови становања, јер они обрађују све пријаве на јавни позив и припремају све документе који се доносе током поступка.

Врло је корисно да је ЈЛС већ донела одлуку о располагању становима у својини ЈЛС којом је прописан поступак доделе и остала питања, тако да се програмом започиње конкретна додела. Ако није, неопходно је да таква одлука буде донета. У пракси се јављају две ситуације. Прва је да се одлука о располагању доноси без обзира на конкретне програме и пројекте, а друга је да се за сваки програм или пројекат доноси одлука о располагању прилагођена конкретної ситуацији. Одлука о располагању становима у својини ЈЛС је пропис / локални акт јединице локалне самоуправе који представља почетну претпоставку за уређивање система у овој области за сваку ЈЛС, јер су послови становања шири од доделе стамбене подршке (организовање одржавања, контрола коришћења, наплата закупнине, решавање имовинско-правних питања по претходним прописима и сл.). Модел ове одлуке дат је у 6. поглављу овог приручника.

Објављивање јавног позива и организација пријема пријава

Комисија за стамбена питања формално објављује јавни позив за доделу стамбене подршке. За објављивање је потребно припремити текст јавног позива који садржи битне елементе из програма стамбене подршке (ко су корисници, шта је предмет: закуп или куповина, локације, услови), рок за пријављивање и начин пријављивања. Такође је неопходно припремити образац пријаве на јавни позив, у којем мора бити представљен начин бодовања, наведен комплетан списак потребне документације, начин пријављивања, последњи дан рока за пријављивање, као и овлашћење за прибављање докумената по службеној дужности. Погодно је да се образац пријаве може добити на шалтерима ЈЛС или на интернет страници ЈЛС. Модели ових аката дати су у 6. поглављу овог приручника.

Потребно је да се организује пријем пријава, односно да се одреди да ли ће се оне примати кроз редовну пошту и писарницу тако да свака пријава има свој заводни број или ће се – а то је препорука ако се очекује велики број пријава – пријаве примати кроз попис аката (један заводни број за јавни позив и подброј за сваку пријаву) и то на посебно организованом шалтеру.

На овом месту је веома важно да се разјасни следеће: поступак доделе стамбене подршке није управни поступак него акт располагања. Акти који се доносе кроз овај поступак нису управни акти нити је судска заштита у надлежности Управног суда, него је код суда редовне надлежности. Ово се не истиче да би степен поштовања права лица која се пријаве био мањи, него због природе посла, као и због ефикасности и брзине спровођења поступка. Наравно, из овог разлога је битно да одлука о располагању пропише детаљан поступак без уобичајене одреднице: „На оно што није прописано примениће се Закон о управном поступку.“

Већ је поменута природа посла, односно разликовање управног акта и акта располагања односно управноправног и грађанскоправног односа.

Управно-правни однос је правни однос који се успоставља најчешће управним актом, у којем обавезна страна другој страни ауторитативно одређује права и обавезе који су личног карактера, с којима нема могућност слободног располагања, а о споровима се одлучује пред другостепеним органом управе, односно пред Управним судом. Грађанско-правни однос је регулисан нормама грађанског права, успоставља се између две равноправне стране, са гласношћу њихових воља, а њиме се уређују најчешће имовинска права и обавезе, с којима странке најчешће слободно располагају, а о споровима одлучује редован суд у парничном или ванпарничном поступку¹⁶.

Права странке из управно-правног односа су најчешће личног, неимовинског карактера, те је ограничена могућност њиховим располагањем. Лична права из управноправног односа су непреносива, а чак у неким случајевима, када је непосредно ангажован јавни интерес, може бити ограничено и одрицање од права из управноправног односа, што је иначе, у правном и логичком смислу, незамисливо за права из грађанско-правног односа. Права из грађанско-правног односа су најчешће имовинско-правне природе, тако да њихов титулар може с њима слободно да располаже, да их преноси на друга лица, па и да их се одрекне.

Како додела стамбене подршке проистиче из јавне својине и располагања имовином (закуп, продаја), то је и природа читавог поступка грађанско-правна (акт располагања)

С обзиром на грађанско-правну природу поступка, било би пожељно да „стручна служба” односно запослени у ЈЛС који обрађују пријаве и документацију буду из имовинско-правне службе и са искуством из стамбене области.

Такође, ако се може очекивати преко сто пријава, већ се може поставити питање да ли је могуће обавити такав посао без компјутерске подршке и апликације кроз коју би се пратиле пријаве од пријема па до израде текста уговора.

Обрада пријава

Није могуће унапред предвидети рок када ће бити завршен поступак, јер се не може знати унапред колико ће бити пријава ни колико ће времена требати за њихову обраду. Обрада пријава је најважнији и најтежи део поступка јер се тиме одређује коме ће бити додељена стамбена подршка и најбоље је да почне одмах и пре завршетка пријема свих пријава. Она се врши у три фазе.

16 Врховни суд Србије, Увп-277/2005 од 23. 11. 2005. године

„Одлука о одбијању приговора на стамбену ранг листу за доделу стана нема карактер управног акта. Управни акт у смислу Закона јесте акт којим државни орган и предузеће или друга организација у вршењу јавних овлашћења решава о одређеном праву или обавези физичког лица или правног лица или друге странке у управној ствари (члан 6. став 2. Закона). Оспорена одлука о одбијању приговора Г. Д. на стамбену ранг листу нема карактер управног акта, нити доношење одлуке од стране комисије за решавање по приговорима формиране у оквиру Филијале С, Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање запослених Б, има карактер управног одлучивања. Ово због тога што додела станова у закуп корисницима пензија представља акт располагања становима, а чији су основ Закон о становању и Правилник о решавању стамбених потреба корисника пензија који је донет у извршењу члана 29. став 2. и члана 47. став 2. Закона о становању.” (Врховни суд Србије, Увп-36/2004 од 09. 3. 2006. године).

Прва фаза је елиминациона, односно проверава се да ли лице испуњава услове за учешће на јавном позиву: да ли је лице без стана, држављанин Србије и пријављено са пребивалиштем на територији ЈЛС?

Друга фаза је провера достављене документације и, ако није све достављено, обавештавање подносиоца шта још мора да достави.

Трећа фаза је бодовање пријаве у складу са критеријумима утврђеним у Закону и одлуци.

Прва и друга фаза су неретко повезане јер врло често документација није потпуна па се не може ни проценити да ли подносилац уопште испуњава елиминационе услове.

Захтев за допуну документације се по правилу доставља лично на адресу, али у пракси највећи број лица не живи на адреси на којој су пријављени, а и контакт адреса је често непоуздана, тако да комбиновани приступ са позивима телефоном и личном доставом захтева за допуну показује најбоље резултате.

Трећа фаза – бодовање пријава је веома битна јер се на основу ње врши рангирање. За највећи број критеријума није велики проблем да се бодују (осим здравственог стања, и ту је врло корисна помоћ лекара ако је то могуће) јер се све доказује службеном документацијом, осим критеријума стамбеног статуса.

Кроз праксу се показало да се око 60% лица пријављених на јавни позив изјашњава као подстанар односно закупац стана у приватној својини. Међутим, чак и најједноставнији уговор о закупу нема ни 5% пријављених. А уговор о закупу који је закључен између закуподавца и закупца и пријављен Пореској управи ради плаћања пореза, још је ређе заступљен. У таквој ситуацији, доказивање статуса подстанара се врши на разне начине: провера својине стана где станује, лична изјава са наведеним свим адресама где је становао и упоређивање са пријавама пребивалишта, лична изјава дата у службеним просторијама уз разговор, излазак на терен (по потреби поподне и за викенд) и разговори са комшијама. Велики је број различитих ситуација и околности у којима породична домаћинства станују и из тог разлога је битно да се овим поступком баве службеници – професионалци са искуством у стамбеним односима.

Напомиње се да три фазе поступка обраде пријава могу да трају и више месеци, зависно од броја пријава и од доступности лица која су се пријавила. Потребно је уложити труд да се дође до сваког пријављеног, јер се на јавне позиве за решавање стамбеног питања пријављују лица којима је стан неопходан, врло често из рањивих социјалних категорија.

Објављивање предлога листе реда првенства

По завршетку бодовања стручна служба припрема предлог листе реда првенства коју формално усваја Комисија за стамбена питања и објављује на исти начин као и јавни позив: једне дневне новине, интернет презентација ЈЛС и огласна табла ЈЛС.

Постоје поступци у којима се прописује (пример је Регионални стамбени програм) да се предлог листе реда првенства лично достави сваком пријављеном лицу ради могућности изјављивања приговора/жалбе. Иако се не може порећи да је ово исправан приступ, у пракси се врло често показује као немогућ. На једном примеру, достава за око 3000 пријављених је трајала шест месеци и на крају чак 20% није могло бити достављено и истакнуто је на огласној табли. Према томе, битна је реална процена шта је заиста могуће а шта не.

Предлог листе реда првенства садржи правни основ, поуку о правном леку и листе ранжираних и неранжираних лица. За ранжирана лица се наводе име и презиме, број пријаве (ЈМБГ се не наводи због заштите података о личности), број бодова по сваком критеријуму и укупан број бодова. Зависно од програма, ранг листа се може састојати од више листа према категоријама пријављених и према структури стана. Листа неранжираних садржи имена и презимена, број пријаве и кратак опис разлога зашто лица нису ранжирана. Пример предлога листе реда првенства можете пронаћи у поглављу 5 овог Приручника.

На предлог листе реда првенства сва лица имају право приговора. О приговорима одлучује надлежни орган ЈЛС, што би по правилу требало да буде градоначелник / председник општине јер је у питању акт о располагању.

Обрада приговора на предлој листе реда првенства

Обрада приговора подразумева да се комплетна пријава провери још једном, без обзира на предмет приговора. Грешке су увек могуће и не треба избегавати њихово исправљање, ако је потребно и по службеној дужности. Посебну пажњу треба обратити на приговоре против других лица јер се на тај начин могу сазнати неке чињенице које је подносилац пријаве прикрио.

Ипак, рад на предлогу листе реда првенства је најважнији и ту морају да буду у највећој мери тачно утврђене чињенице.

Стручна служба предлаже текстове решења по приговорима, који се, уз сагласност Комисије, упућују надлежном органу на одлучивање. Решење по приговору садржи правни основ, диспозитив који садржи одлуку да ли је приговор прихваћен, делимично или у целости или је одбијен или евентуално одбачен. У образложењу, после кратког описа садржаја приговора, образлажу се разлози за одлуку из диспозитива и даје поука о правном леку – да је за даљу заштиту надлежан суд редовне надлежности. Потребно је напоменути да је став Врховног суда да решење по приговору на предлог листе реда првенства није управни акт и да је судска заштита у надлежности судова редовне надлежности.

Објављивање коначне листе реда првенства

По решавању свих приговора, припрема се текст коначне листе реда првенства коју Комисија објављује, поново на исти начин као и предлог. Против коначне листе реда

првенства се не може поднети тужба. То значи да онај који није уложио приговор на предлог ранг листе самим тим се сагласио са својим статусом и бодовима. Овакав став омогућава да се, без обзира да ли ће неко од лица која нису задовољна решењем по приговору поднети тужбу, може наставити са поступком расподеле станова и усељењем.

Поступак расподеле станова

По објављивању коначне листе потребно је одмах започети поступак расподеле станова, посебно ако су станови спремни за усељење, без обзира на то да ли су стари или новоизграђени.

У пракси се показало да је најбољи начин расподеле да се омогући корисницима да сами бирају станове, и то према месту на листи реда првенства и према структури стана. Ако су станови изграђени, потребно је организовати разгледање станова, а ако нису, одлучује се према каталогу станова. Што виши ранг на листи, већи је избор станова за бирање. По избору стана, корисник потписује изјаву за који се стан определио и тај се стан скида из понуде. На овом месту се још једном мора подсетити колико је битно да се код оваквих поступака користе рачунарске апликације и базе података. По расподели свих станова, надлежни орган доноси све одлуке о додели стамбене подршке, на основу тога се израђују уговори о закупу или продаји и припремају записници о примопредаји.

Примопредаја значи увођење у посед закупца или купца, али се не сме занемарити обавеза одржавања када је реч о зградама у потпуној својини ЈЛС у којима се станови издају у закуп или учествовање у трошковима одржавања ако су само поједини станови у згради у јавној својини.

Додела стамбене подршке је само један сегмент у огромној области становања.

Које су институције надлежне за спровођење стамбене подршке?

За стамбену подршку пре свега је надлежна Влада, која доноси националну стамбену стратегију и акциони план за спровођење, као и програме стамбене подршке за које одобрава средства за реализацију.

Влада је такође надлежна за формирање стамбеног савета, који има улогу у припреми и надзору над спровођењем националне стамбене стратегије и, у оквиру тога, у предлагању приоритетних мера, програма и пројеката за реализацију стратегије. Нажалост, до данас овај савет није формиран.

Министарство надлежно за послове становања има кључну улогу у припреми и праћењу националне стамбене стратегије, акционог плана и програма стамбене подршке.

Јединице локалне самоуправе такође доносе локалне стамбене стратегије и програме стамбене подршке, а могу учествовати и у спровођењу програма стамбене подршке који доноси Влада. Чланом 121. Закона прописано је да јединица локалне самоуправе спроводи стамбене пројекте, планира буџетска средства и припрема земљиште за њихову реализацију; извештава о спровођењу националне и локалне стратегије, као и о стамбеним потребама, условима становања и програмима стамбене подршке које реализује; располаже становима за стамбену подршку; прописује услове и поступак одобравања стамбеног додатака и обезбеђује средства за различите субвенције; може основати стамбену агенцију за спровођење стамбене подршке, а уколико то не учини, дужна је да стамбену подршку спроводи преко надлежних органа локалне самоуправе.

Орган локалне самоуправе надлежан за послове становања најчешће је орган локалне управе, односно организациона јединица задужена за имовинско-правне послове, послове урбанизма и стамбено-комуналне послове.

Која је улога непрофитних стамбених организација у пружању стамбене подршке?

Као што је утврђено чланом 109. Закона, непрофитна стамбена организација обавља послове прибављања, управљања и давања у закуп станова намењених за стамбену подршку, управљања и организовања изградње станова за куповину под непрофитним условима, као и спровођења програма стамбене подршке.

Јединице локалне самоуправе могу основати стамбену агенцију као непрофитну стамбену организацију, али то може бити и стамбена задруга формирана у складу са законом, као и друго правно лице.

Законом је прописано да стамбена организација послује непрофитно, што значи да вишак прихода над расходима који оствари током пословне године мора усмерити у реализацију нових програма стамбене подршке.

Уколико јединице локалне самоуправе оснују стамбену агенцију, она, поред основних делатности које обављају непрофитне стамбене организације, има и надлежности које се односе на припрему, спровођење и праћење мера локалне стамбене политике.

Уколико јединица локалне самоуправе сматра да није потребно основати стамбену агенцију, ове послове ће обављати локална управа, али, ако је на њеној територији регистровано друго правно лице као непрофитна стамбена организација, она може ове послове уговором поверити тој организацији.

Нажалост, пракса је показала да локалне самоуправе још увек питања стамбене политике држе на ниском нивоу приоритета, јер у овом тренутку постоје свега две локалне стамбене агенције које су лиценциране у складу са Законом, али постоји

и једна лиценцирана приватна непрофитна стамбена организација, што представља напредак у односу на претходни Закон о социјалном становању, који је због одређених ограничења ову могућност искључивао.

Како се лиценцира непрофитна стамбена организација?

Лиценцу за рад непрофитне стамбене организације издаје министар надлежан за послове становања, у складу са правилником којим се прописују услови и документација за издавање и одузимање лиценце, као и начин вођења и садржина Регистра непрофитних стамбених организација.

Законом је прописана и обавеза да лиценцирана непрофитна стамбена организација годишње извештава надлежно министарство о свом раду, са подацима о реализацији програма стамбене подршке, као и мерама које је предузела ради спровођења стамбене подршке из своје надлежности.

3. КРАТАК ПРИКАЗ НАЦРТА НАЦИОНАЛНЕ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ

Који је значај стамбене стратегије за стамбену подршку?

Законом су прописане две врсте стамбених стратегија – национална и локалне. Национална стамбена стратегија, као и локалне стамбене стратегије, обезбеђује оквир за пружање стамбене подршке у складу са прокламованим принципима, као и логичним и објективним приоритетима које намећу национални приоритети у становању, као и актуелна стамбена ситуација у конкретној локалној самоуправи.

Нужно је нагласити да се национална стратегија и локалне стамбене стратегије, поред подршке за решавање стамбених потреба грађана, односе и на остваривање других циљева стамбене политике, пре свега у смислу повећања одрживости развоја стамбеног сектора у целини.

Национална стратегија и локалне стамбене стратегије треба да буду међусобно усклађене у начелима како би заједнички доприносиле остваривању циљева стамбене политике. С обзиром на то да је Законом о планском систему прописана методологија израде докумената јавних политика, који обухватају и стратешке документе, ови документи ће бити усклађени у смислу обавезне садржине стратегија, као и начина њиховог доношења и праћења спровођења, што подразумева израду одговарајућих *ex-ante* и *ex-post* анализа, јавне консултације током израде, извештавања о резултатима и слично.

Која је сврха националне стамбене стратегије?

Како је утврђено чланом 112. Закона, национална стамбена стратегија се доноси ради остваривања јавног интереса у области становања, односно ради утврђивања и спровођења стамбене политике. Јавни интерес је дефинисан чланом 2. Закона као одрживи развој становања у смислу унапређења услова становања грађана и очувања и унапређења вредности стамбеног фонда пре свега ка

смањењу негативних утицаја на животну средину, као и одржавања зграда и управљања зградама ради спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, сигурност зграде и њене околине.

Стратегијом се утврђују циљеви одрживог развоја становања у Републици Србији, као и мере и средства за њихово остваривање, док се за потребе спровођења стратегије доноси акциони план, којим се оперативно разрађују мере за остваривање циљева.

Стратегија се доноси за период од најмање десет година, а акциони план за период од најмање три, а највише пет година.

Национална стамбена стратегија је у фази нацрта и предстоји јој јавна расправа када буде припремљен акциони план за њено спровођење.

Која су била полазишта у изради стратегије?

Полазишта за израду стратегије се налазе у националним и међународним правним актима и стратешким документима који уређују аспекте становања или питања која су директно или индиректно повезана са становањем и стамбеним правима, а пре свега су то Устав Републике Србије, релевантни међународни правни акти који утврђују право на становање, а који су постали саставни део домаћег законодавства кроз ратификацију и, коначно, Закон о становању и одржавању зграда, који утврђује обавезу доношења стратегије.

Полазиште за дефинисање циљева је био и један од новијих значајних међународних правних аката – Женевска повеља Уједињених нација о одрживом становању (E/ECE/1478/Rev.1)¹⁷, коју је усвојила Економска комисија Уједињених нација за Европу, а која је заснована на четири принципа: заштити животне средине ефикасности привреде, друштвеном укључивању и учешћу и културној адекватности.

Како су дефинисани циљеви и мере у Нацрту стратегије?

У складу са методологијом коју прописује Закон о планском систему, дефинисању циљева претходи дефинисање визије, у овом случају визије одрживог становања, за период који превазилази период важења стратегије. Сврха дефинисања визије је да се опише идеална слика далекосежног циља, с којим циљеви стратегије треба да буду усклађени.

17 <http://www.unecce.org/index.php?id=37235>.

У складу с тим, формулисана је визија Стратегије у складу с којом је формулисан општи циљ, да:

„Већина становништва Републике Србије уз рационалну подршку може приуштити пристојно становање у складу са својим правима и потребама, уз посебно посвећивање пажње решавању стамбених потреба стамбено и социјално најрањивијих категорија становништва, одржавању, унапређењу квалитета и искоришћености стамбеног фонда, регистрацији својинских права и других правних статуса у вези са становањем, те успостављању институционалних и других капацитети за даљи одрживи развој стамбеног сектора.“

У складу са овим општим циљем стратегије утврђени су следећи посебни циљеви за период до краја 2030. године, а који се директно односе на потребу за решавањем кључних проблема који су били препознати у анализи стања стамбеног сектора, која је припремана за потребе израде стратегије, а који су наведени у првом поглављу овог приручника.

Посебни циљеви су:

1. Олакшан приступ одговарајућем становању за лица и домаћинства која не могу сопственим средствима да реше стамбену потребу под тржишним условима и обезбеђено одговарајуће становање за стамбено и социјално најугроженије становништво;
2. Обезбеђено ефикасно управљање стамбеним зградама и извршена обнова стамбених зграда и кућа чији век амортизације истиче до 2030. године;
3. Успостављен систем за санацију и унапређење неформалних насеља која испуњавају услове за озакоњење стамбених објеката;
4. Унапређени институционални и други неопходни капацитети за одрживи развој становања у складу са законом који уређује област становања.

Како ће се ови циљеви остварити?

Кључне мере за остваривање свих наведених посебних циљева се пре свега односе на унапређење информационе основе за планирање и праћење спровођења релевантних активности.

За специфични циљ који се односи на спровођење стамбене подршке, предложене су следеће мере:

1. *Унапређење информационе основе за планирање и праћење спровођења програма стамбене подршке заснованих на стварним стамбеним потребама корисника, што обухвата све активности којима се обезбеђују поуздане и квалитетне информације за дефинисање, спровођење, праћење и оцену ефеката програма стамбене подршке, као и подизања нивоа свести грађана;*

2. *Сировођење програма стамбене подршке и стамбених пројеката од јавног интереса*, што обухвата фазе од припреме предлога програма стамбене подршке кроз које ће се обезбеђивати станови за различите видове стамбене подршке, преко суфинансирања локалних стамбених пројеката, до праћења и оцене ефеката предузетих мера;
3. *Развој подстицајних мера за повећање стамбене приушћивости на сирани њонуде* (за непрофитне стамбене организације), што се односи на обезбеђивање различитих подстицаја за ефикасније обезбеђивање ценовно повољног становања од стране пружалаца услуга;
4. *Развој подстицајних мера за повећање стамбене приушћивости на сирани њражње* (стамбене потрошње), што се односи на повећање ценовне приушћивости становања за кориснике стамбене подршке.

Која је улога локалних стамбених стратегија у спровођењу стамбене подршке?

На нивоу локалне самоуправе такође се доноси документ јавне политике за становање – локална стамбена стратегија.

Чланом 115. Закона прописано је да ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених националном стамбеном стратегијом и акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

Локална стамбена стратегија, као и национална стратегија спроводи се кроз програме стамбене подршке и стамбене пројекте.

Између националне стратегије и локалних стратегија, међутим, постоје разлике које се огледају у степену конкретности задатака које ови стратешки документи могу предвидети у складу са надлежностима органа за спровођење на различитим нивоима власти.

Пошто власти на националном нивоу немају надлежности као оне на локалном нивоу, њихове активности на спровођењу националне стратегије ће се сводити на доделу и контролу коришћења средстава за реализацију различитих мера, односно остваривање утврђених циљева стамбене политике. Локалне власти ће овим, као и сопственим средствима спроводити конкретне мере у смислу изградње, обнове стамбеног фонда, пружања стамбене подршке појединцима, избора корисника и пружалаца различитих услуга и слично. Стога локалне стратегије, а посебно локални акциони планови треба да буду знатно конкретнији од националне стамбене стратегије.

Разлике ће постојати и између стамбених стратегија локалних самоуправа различите величине, што ће зависити од специфичности стамбених ситуација у појединим локалним самоуправама. Тако ће питање бескућништва бити тема

локалних самоуправа са већим урбаним срединама, у којима је такође изражен и проблем ценовне недоступности становања. Мање локалне самоуправе ће имати проблем са неразвијеним капацитетима за пружање стамбене подршке и један од кључних задатака ће бити проналажење начина да се тај проблем превазиђе. Неке локалне самоуправе неће имати изражене проблеме нелегалне градње или одржавања зграда, ценовних диспаритета, вредности земљишта и сл., док ће у другим локалним самоуправама и ови аспекти локалних стамбених стратегија захтевати ангажовање локалне самоуправе кроз пружање стамбене подршке појединцима.

4. ПРИМЕРИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

У табели која следи приказани су програми стамбене подршке и одговарајући стамбени пројекти који су спровођени или су претходили различитим видовима стамбене подршке, као и они које је могуће очекивати у будућности.

Програми стамбене подршке и стамбени пројекти				
	Врста стамбеног програма	Посебан циљ	Мера	Циљна група корисника
1.	Прибављање станова кроз реконструкцију за збрињавање лица без стана	Повећање обима станова у јавној својини за стамбену подршку	Подршка за решавање стамбених потреба	Лица из члана 89. Закона – пре свега бескућници
2.	Додела грађевинског материјала за изградњу/обнову/доградњу кућа	Повећање приуштивности становања становништву са ниским приходима	Подршка за решавање стамбених потреба	Становници под-стандардних насеља, угрожене групе
3.	Изградња станова у јавној својини за издавање у непрофитни закуп	Повећање обима станова у јавној својини за стамбену подршку	Подршка за решавање стамбених потреба	Лица из члана 89. Закона – корисници стамбене подршке
4.	Изградња станова за непрофитну продају	Повећање приуштивности становања домаћинствима са средњим приходима	Подршка за решавање стамбених потреба	Лица из члана 89. Закона – корисници стамбене подршке
5.	Пројекти урбане обнове у којима се пружа стамбена подршка и обнавља стамбени фонд	Повећање обима станова у јавној својини за стамбену подршку	Подршка за решавање стамбених потреба; унапређење постојећег стамбеног фонда	Локална заједница – становници девастираних урбаних зона; млади људи
6.	Субвенционисање закупнице – стамбени додатак	Повећање приуштивности становања најрањивијем становништву	Подршка за решавање стамбених потреба	Лица из члана 89. Закона – корисници стамбене подршке (најрањивије категорије)
7.	Помоћ за озакоњење кућа лица без прихода или са ниским приходима	Спречавање незаконите изградње и санација неформалних насеља	Подршка најугроженијим друштвеним групама	Сиромашни власници незаконито изграђених објеката
8.	Субвенционисање трошкова инвестиционог одржавања / унапређења својстава зграде	Унапређење постојећег стамбеног фонда	Подршка најугроженијим друштвеним групама	Сиромашни власници станова у стамбеним зградама

Стамбени програми/пројекти који могу претходити стамбеној подршци				
1.	Суфинансирање израде планске документације за подстандардна насеља	Спречавање незаконите изградње и санација неформалних насеља	Планско уређење неформалних насеља	Локална заједница – становници подстандардних насеља
2.	Суфинансирање комуналног опремања подстандардних насеља	Спречавање незаконите изградње и санација неформалних насеља	Инфраструктурно опремање неформалних насеља	Локална заједница – становници подстандардних ромских насеља
3.	Суфинансирање енергетске санације стамбених зграда	Унапређење постојећег стамбеног фонда	Мере унапређења енергетских својстава зграде	Стамбена заједница (власници станова у стамбеним зградама)
4.	Суфинансирање одржавања и обнове стамбених зграда	Заштита јавног интереса у одржавању стамбених зграда	Активности на одржавању и обнова стамбеног фонда	Стамбена заједница (власници станова у стамбеним зградама)

Социјално становање у заштићеним условима

Социјално становање у заштићеним условима (ССЗУ) је програм стамбеног и социјалног збрињавања најугроженијих грађана. Концепт програма је осмислио Хаусинг Центар¹⁸, који га у највећој мери и спроводи у сарадњи са другим надлежним институцијама и локалном самоуправом. Ове пројекте су углавном финансирани Европска унија, као и други билатерални донатори, док је локална самоуправа додељивала земљиште за изградњу. Уколико се претпостави да је вредност грађевинских радова износила око 400 евра/m², вредност ове инвестиције (без вредности земљишта које је давала локална самоуправа) износила је око 30 милиона евра. Од 2003. године, када је реализација програма започела, до марта 2018. године изграђене су 1282 стамбене јединице у 44 општине у Србији и у њима је смештено 3421 лице. Додатних 417 јединица је у фази изградње или припреме за изградњу у оквиру других донаторских програма.

Корисници програма су најугроженије групе становништва – избеглице и интерно расељена лица, који су смештени у колективним центрима или неадекватном приватном смештају, Роми, особе са инвалидитетом, лица са хроничним болестима и бескућници. Као такво, социјално становање у заштићеним условима је једно од проширених права из области социјалне заштите и има две компоненте: изградњу стамбених јединица намењених искључиво за задовољавање социјално-заштитних потреба грађана и без могућности куповине и стварање окружења подршке корисницима, коју пружају Центар за социјални рад и домаћинска породица.

18 <https://www.housingcenter.org.rs/>.

Стамбена подршка за Роме

Министарства надлежна за становање су у периоду од 2007. године спроводила бројне програме и пројекте за ромско становништво. У периоду 2007–2012. године средствима из републичког буџета је финансирана израда одговарајућих урбанистичких (регулационих) планова за уређење обухвата ромских насеља која ће се сигурно задржати на постојећој локацији. У периоду од 2014. до 2020. спровођено је неколико пројеката средствима претприступних (ИПА) фондова Европске уније, који су се углавном односили на израду урбанистичких планова и техничке документације за потребе изградње комуналне инфраструктуре, али су такође реализовани и стамбени пројекти за Роме у неколико општина у Србији.

Планско уређење ромских неформалних насеља

Од 2018. године реализује се Програм „Подршка ЕУ инклузији Рома – Оснаживање локалних заједница за инклузију Рома”, који спроводи Стална конференција градова и општина, средствима ИПА 2016 у вредности од 4,2 милиона евра. Програм се састоји из три компоненте: 1) Успостављање, односно унапређење локалних стратешких, финансијских и институционалних механизма за спровођење мера инклузије Рома; 2) Подршка спровођењу локалних мера за инклузију Рома кроз одговарајуће грант шеме и 3) Подршка у легализацији стамбених јединица, изради урбанистичких планова и техничке документације за подстандардна ромска насеља.

Кроз реализацију треће компоненте испуњавају се предуслови за реализацију будућих пројеката/програма стамбене подршке, и то посебно кроз доношење урбанистичких планова за подстандардна ромска насеља. Усвојено је укупно 11 урбанистичких планова, при чему је важно истаћи да се сви плански и технички документи доносе уз максимално учешће становника неформалних насеља, чиме се обезбеђује одрживост планских решења у смислу смањења конфликта у простору и ефикаснијег решавања имовинско-правних односа, као неопходног услова за реализацију будућих појединачних пројеката стамбене подршке.



Појединачна стамбена подршка у ромској заједници

Поред ових пројеката из јавног сектора, стамбену подршку за Роме је спроводила и невладина организација Екуменска хуманитарна заједница (ЕХО)¹⁹, делом уз помоћ донација других земаља, а делом и уз ангажовање самих корисника стамбене подршке.

Модел рада са ромском националном заједницом, који је развио ЕХО, подразумева стручну и финансијску подршку сиромашним ромским породицама (1) у поступку озакоњења стамбених објеката у подстандардним насељима, (2) у унапређењу услова становања (адаптацијом, санацијом, реконструкцијом и изградњом стамбених објеката), применом „контролисане градње” у којој активно учествује ромска заједница у насељима за које је локална самоуправа потврдила да се, према важећој планској документацији, могу задржати на постојећој локацији, (3) у изградњи основне комуналне инфраструктуре мањег обима (претежно водоснабдевање) и (4) изради планске документације за микролокацију/насеље, уколико је то неопходно за опремање и урбани развој насеља. Неки од најзначајнијих резултата у периоду 2007–2017. године јесу следећи:

- Озакоњено је 65 стамбених објеката у 6 насеља, док је за 54 насеља преда-та техничка документација и покренут је поступак решавања имовинско-правних односа, а такође су израђена два плана парцелације за две локације. Буџет за озакоњење 26 објеката груписаних у 2 ромска насеља је износио 12.900 евра (ЕХО је обезбедио 7500 евра и стручни тим, а ЈЛС 5400 евра и подршку надлежних службеника). Пројектне активности су спровођене годину дана.
- По моделу „одржива обнова ромских насеља”, у партнерству са 17 општина у Србији, изграђено је 1068 купатила, реконструисано 60 кућа, изграђено 37 малих „кућа језгра”. Укупно је подржано 1165 породица (5260 особа). ЕХО је обезбедио и уложио више од 2,2 милиона евра у пројектне активности (грађевински материјал, извођење радова, озакоњење, инфраструктура и оперативни рад стручног особља), покрајинске и локалне власти су такође уложиле преко 2 милиона евра, док су корисници уложили 900.000 евра. Модел је економичан и у том смислу приступачан за рањиве групе, а такође је и одржив јер ове породице и после подршке кроз пројекат, настављају да унапређују услове становања уз сопствена улагања.

19 <https://www.ehons.org/en/>.

Кућа пре и после санације, односно изградње:

1. Бела Паланка, село Дивљана



2. Сурдулица, село Загужање



Зајам за унапређење куће уз регулисани закуп вишка стамбеног простора – алтернативно стамбено решење

Програм СИРП (енгл. *Settlement and Integration of Refugees Programme*), спровођен је у сарадњи министарства надлежног за становање и Канцеларије УН Хабитата у Србији у периоду од 2003. до 2008. године. Представљао је покушај успостављања новог система јавне стамбене изградње, који се, поред изградње јавног стамбеног фонда за избегличко и социјално угрожено локално становништво, фокусирао на изградњу институција на локалном нивоу, кроз формирање локалних стамбених агенција – специјализованих непрофитних стамбених организација, као и израду локалних стамбених стратегија.

Кроз СИРП је формирано седам стамбених агенција (у Старој Пазови, Панчеву, Крагујевцу, Краљеву, Чачку, Нишу и Ваљеву), донето 7 локалних стамбених стратегија за петогодишњи период и изграђен је фонд станова у јавној својини (укупно 532 стана).

Програм је финансирала Влада Италије са укупно 15 милиона евра, од чега је 10 милиона било намењено изградњи станова. Станови су грађени по просечној цени од 17.950 USD по јединици, од чега је требало обезбедити повраћај уложених средстава под повољним кредитним условима. Ради успостављања одрживог система финансирања будуће изградње станова у јавној својини, програм је предвиђао да новоосноване стамбене агенције из својих прихода отплате 30% уложених средстава будућем републичком стамбеном фонду (Републичкој стамбеној агенцији) у року од 30 година, уз камату од 0,5%. Примарни циљ овако високе субвенције (од 70%) био је омогућавање што повољнијих услова за домаћинства закупце станова, јер закупнина није смела да пређе 30% укупних примања домаћинства, што је критеријум приуштивог становања Уједињених нација.

Допринос општина се огледао у обезбеђивању земљишта за изградњу, изградњу инфраструктуре, управљању пројектом, као и додатном финансирању трошкова изградње, што је имало приближно исту вредност као и финансијска средства из донације.

Поред изградње станова, били су спроведени и пројекти тзв. алтернативних стамбених решења, који су у највећој мери били усмерени на унапређење услова живота у неформалним насељима, кроз које је обезбеђено додатних 140 стамбених решења у ових седам општина/градава.

Алтернативно решење које је спроведено у Крагујевцу односило се на давање повољних зајмова грађанима за завршетак или унапређење њихових кућа, под условом да вишак стамбеног простора издају у закуп корисницима које је на конкурс изабрала локална самоуправа. Услови закупа су били регулисани, што је подразумевало месечну закупнину у распону од 0,7 до 1,1 евра/м², у зависности од опремљености стана и градске зоне у којој се налази. Такође је био одређен и период трајања закупа, који је био једнак року отплате зајма, а услови закупа су били подешени тако да закупнина коју купац плаћа покрије рате отплате зајма.

Пројекат је предвиђао обезбеђење потребног материјала за завршетак објекта радном снагом корисника, а могао је бити примењен и на куће у процесу градње са грађевинском дозволом. Фаза у којој се налази кућа у изградњи треба да дозволи завршетак изградње две стамбене јединице за адекватни смештај породичног домаћинства корисника зајма и за давање у закуп под прописаним условима. За зајам је могао да конкурише и власник куће која је у поступку легализације, с тим што је требало да се надлежни орган локалне самоуправе изјасни да је легализација куће могућа. Закуподавац и купац су такође морали да закључе и уговор о закупу, са правима и обавезама обе стране, док је закуподавац додатно закључио и уговор са градском стамбеном агенцијом о његовим правима и обавезама у вези са зајмом, у којем је била прописана и контрола реализације уговорних обавеза између закупца и закуподавца од стране Градске стамбене агенције.

Кућа чији је власник добио зајам у оквиру СИРП-а, пре и после унапређења



Овај вид стамбене подршке је предвиђен Законом и може бити примењен у условима који владају у Србији, са обимним фондом незаконито изграђених објеката.

На овај начин спроведена стамбена подршка је ефикасна, јер се истовремено решавају стамбене потребе два корисника. Такође је и финансијски одржива, а уколико би се изабирани потенцијални закупци који немају довољно средстава ни за непрофитну закупнину, могуће је укључити и стамбени додатак, јер се у овом случају обавезно закључује уговор о закупу, као услов за добијање зајма.

Пројекат урбане обнове старе радничке колоније у Крагујевцу

С обзиром на нерационално коришћење земљишта у многим градовима у Србији због обимне неlegalне изградње и, с друге стране, све мању расположивост квалитетних локација за изградњу, све више се намеће потреба за обезбеђивањем станова кроз пројекте урбане обнове у већим градовима Србије.

Један од успешних примера пројекта урбане обнове, којим су уједно унапређени и услови становања домаћинстава са ниским приходима, јесте ревитализација насеља „Стара радничка колонија” у Крагујевцу, који је спровела Градска стамбена агенција Крагујевца. Насеље „Стара радничка колонија” је било сачињено од старих радничких барака, неусловних за становање, са стамбеним јединицама без струје, воде и канализације. Кроз пројекат су изграђени нови станови за свих 370 угрожених породица које су живеле у баракама. У новоизграђеним зградама је добијен и вишак станова намењен непрофитној продаји угроженим категоријама становништва.

Домаћинствима која су пресељавана из барака понуђена је замена стамбене површине стана у бараца за исту површину новоизграђеног стана, без обзира на разлику у квалитету станова. Уколико је породици била потребна већа стамбена површина, носилац права је постао сувласник идеалног дела на стану у односу

површине порушеног стана према површини новог стана, а разлику у површини на којој није стекао својину је имао право да купи по цени од 749,09 евра/ m^2 , уз плаћање трошкова овере уговора код нотара са порезом, и отплати у месечним ратама Градској стамбеној агенцији по кредиту индексаном у еврима. Кориснику је био понуђен кредит: са избором рока отплате до највише 360 месеци; са минималном месечном ратом од само 10 евра по средњем курсу НБС на дан уплате, без учешћа, без камате и без додатних трошкова обраде. По исплати последње рате, односно укупне купопродајне цене, у случају превремене отплате, купац се може укњижити као власник на целокупном стану, а корисници програма стамбене подршке су могла бити лица, односно породична домаћинства. Ово је иначе први локални програм стамбене подршке у којем је куповина реализована у складу са новим Законом о становању и одржавању зграда.

На месту некадашњег насеља, Град је добио опремљено земљиште површине 14 хектара, које је делом на лицитацији додељено инвеститорима за градњу комерцијалних објеката, а делом је остало у градском власништву, намењено за изградњу нових градских станова финансираних из профита који је Град остварио кроз овај пројекат. Цео пројекат је финансиран из буџетских средстава Града и сопствених средстава Градске стамбене агенције Крагујевца, односно из учешћа и рата за расподељене станове. Оквирна вредност пројекта је око 6 милиона евра.

Програм изградње станова за социјално становање и предлог пројекта „Локалне шеме социјалног становања”

У периоду 2013–2018. године, у складу са претходним Законом о социјалном становању, реализован је Програм изградње станова за социјално становање, који је финансиран средствима буџета Републике Србије у износу од 200 милиона динара (око 2 милиона евра) и средствима 6 локалних самоуправа (Зрењанин, Кикинда, Панчево, Краљево, Ниш и Чачак). Кроз овај пројекат је изграђено 166 станова, од чега средствима Републике Србије 49 станова, који су били намењени за издавање у закуп домаћинствима са ниским приходима, док је остале станове локална самоуправа продавала по непорфитним ценама.

Средства од 2 милиона евра, која су у овом пројекту представљала учешће Републике Србије, представљала су само део (25%) учешћа Републике Србије за много већи и значајнији пројекат који је требало да се у највећој мери финансира средствима Развојне банке Савета Европе (ЦЕБ). Укупна средства за реализацију пројекта су била процењена на 58 милиона евра, од чега је требало да 32 милиона евра буде кредит ЦЕБ-а, 8 милиона финансијско учешће Републике Србије, а остатак износа је представљала вредност земљишта и допринос локалне самоуправе у новцу и натура. Трбало је да пројекат резултира изградњом 1700 станова у 12

локалних самоуправа, а студијом изводљивости, коју је Влада крајем 2010. године усвојила, било је предвиђено организовање најмање 20 јавних урбанистичко-архитектонских конкурса за избор најбољих решења. За потребе реализације овог већег пројекта, Народна скупштина Републике Србије је донела Закон о потврђивању Оквирног уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1720, али, нажалост, пројекат у том обиму никада није био реализован.

Иако пројекат није реализован, он је био планиран са високим степеном финансијске одрживости, уз максималну прилагођеност условима у Србији коришћењем погодности кредита које даје једино ова европска банка чији циљеви пословања имају изразиту социјалну конотацију. Стога треба указати на ове квалитете пројекта, који би у неким будућим програмима стамбене подршке могли бити искоришћени за повећање финансијске одрживости уз истовремено обезбеђивање максималне ценовне приуштивости становања за домаћинства са нижим и средњим приходима.

Предност је била у услови кредитирања државе према ЦЕБ-у, који је, поред релативно повољне каматне стопе, обухватао и грејс период за враћање кредита од 5 година. Пројекат је предвиђао комбиновање два вида стамбене подршке – непрофитну продају и непрофитни закуп, при чему је овај први вид обезбеђивао већу одрживост и бржи поврат средстава на име улагања локалне самоуправе у опремање локације, као и релаксираност цене стамбеног закупа у другом виду стамбене подршке. Наиме, студијом изводљивости и прелиминарним споразумима који су били закључени између тада надлежног Министарства животне средине и просторног планирања и 12 локалних самоуправа, било је планирано да реализација започне изградњом 1200 станова за продају и 500 станова за закуп, да би се кроз реинвестирање средстава прикупљених од отплата кредита и закупнина већ изграђених станова изградиле додатне стамбене јединице за закуп. Овим би се повећала основица (већи број стамбених јединица од почетног броја) за отплату кредита према ЦЕБ-у, па самим тим и финансијска одрживост пројекта. Математички модел је показао да би на крају периода од 20 година отплате кредита према ЦЕБ-у, број станова изграђених за непрофитну продају био једнак броју станова намењених за непрофитни закуп.

Закључна разматрања

На основу претходно изнетог, могуће је извести неке уопштене закључке који могу бити од користи градовима и општинама различите величине, који ће се суочити са различитим проблемима приликом покретања и спровођења активности стамбене подршке на својој територији.

Мањим општинама, које располажу недовољним капацитетима за реализацију стамбене подршке, препоручује се да донесе локални стратешки документ у

области становања у оквиру ширег стратешког документа, као и кроз сарадњу са другим локалним самоуправама које имају одређена искуства у спровођењу мера стамбене политике.

Уколико мања јединица локалне самоуправе има бројне и различите проблеме у стамбеном сектору, она може донети и посебан стратешки документ, односно локалну стамбену стратегију, при чему посебно мора водити рачуна о томе да обезбеди сопствене капацитете за реализацију активности, али се такође у том смислу може ослонити на сарадњу са другим, већим јединицама локалне самоуправе које поседују претходно искуство у спровођењу активности.

Средње и веће јединице локалне самоуправе, а пре свега градови, треба да донесу локалне стамбене стратегије, које морају да буду усклађене са општијим развојним политикама, у процесу који треба да омогући што већу партиципацију различитих кључних актера, почев од грађана, привредних актера, невладиних организација, комуналних предузећа и сл.

У локалним стамбеним стратегијама пажњу треба посветити разлици у врсти и обиму стамбених проблема и потреба у насељима различитог степена урбанизације; тако ће ценовна недоступност стана, као и недостатак опремљеног земљишта за изградњу станова бити израженији у градским насељима и повећаваће се са смањењем дистанце у односу на центар града, док ће у сеоским насељима постојати потреба за унапређењем услова становања и комуналне инфраструктуре.

У граничним подручјима између градских и сеоских насеља биће изражена потреба за спровођењем активности на озакоњењу објеката како би се уопште испунили предуслови за пружање стамбене подршке најугроженијем становништву, што указује на неопходност планирања и реализације пројеката који претходе стамбеној подршци у тим зонама, а који се односе на израду или ажурирање планских докумената, као и израду техничке документације за потребе унапређења или изградње неопходне инфраструктуре и спровођења озакоњења.

Већим јединицама локалне самоуправе, а посебно градовима, препоручује се формирање локалне стамбене агенције или ангажовање друге непрофитне стамбене организације која ће бити задужена за реализацију локалних стамбених стратегија, због комплексности и обима проблема који постоје у стамбеном сектору, чије решавање ће захтевати веома комплексне мере стамбене политике и стално праћење и оцену напретка у спровођењу тих мера.

За потребе израде локалних стамбених стратегија, треба у што већој мери искористити Попис становништва, домаћинстава и станова, који ће се спроводити у 2021. години, с циљем ажурирања података о стамбеним потребама становништва на територији ЈЛС, што је могуће спровести укрштањем различитих скупова економских и социјалних података, као и података о расположивој физичкој инфраструктури прикупљених кроз попис.

Избор вида стамбене подршке ће, осим од врсте и обима стамбених потреба у јединици локалне самоуправе, зависити и од бројних других фактора, као што су следећи:

- платежна моћ корисника и њихових капацитета да сами допринесу решавању стамбене потребе – тако је, на пример, адекватнији вид стамбене подршке за социјално угрожена лица без стана и без прихода додела куће са окућницом у својину без накнаде, јер тај вид коришћења стана подразумева мање оперативне трошкове током експлоатације; наиме, у том случају се не плаћа се закупнина, па самим тим није потребно планирати средства за стамбени додатак, а овај вид је такође и одрживији јер пружа могућност кориснику да оствари приходе од окућнице;
- средства за решавање стамбених потреба којима локална самоуправа у да- том тренутку располаже – у смислу расположивих физичких капацитета (расположиви станови и локације за изградњу) и расположивих финан- сијских средстава за стамбену подршку;
- број незаконитих објеката – уколико има много незаконитих објеката, у пр- вом кораку биће неопходно спровести активности које представљају при- премне активности за стамбену подршку, као што су ажурирање планске документације и катастра и израда техничке документације за изградњу ин- фраструктурних објеката, односно припрема земљишта за изградњу;
- стање на стамбеном тржишту – уколико су, на пример, цене станова ново- градње знатно веће од цена постојећих станова, исплативије је прибављати станове за стамбену подршку куповином празних старијих станова и кућа и вршити њихову адаптацију, односно вршити пренамену и адаптацију јав- них објеката друге намене који се не користе, него градити нове станове;
- цене на тржишту грађевинског земљишта – указаће на то да ли је могуће кроз урбану обнову обезбедити станове за стамбену подршку без улагања средстава из јавних буџета; ово је могуће очекивати само у већим урбаним срединама где добро функционише тржиште земљишта и постоји велика увећана вредност грађевинског земљишта на одређеним локацијама услед локацијских погодности и повећане потражње за земљиштем;
- уколико се на основу анализе расположивих података о стамбеним по- требама и расположивим капацитетима јединице локалне самоуправе до- несе одлука да је неопходно градити нове станове за издавање у закуп под непрофитним условима, треба водити рачуна о томе да се тим програмом стамбене подршке обухвате и категорије становника које се могу квали- фиковати за куповину стана под непрофитним условима; осим што се на тај начин подиже одрживост целог програма, јер се обезбеђују повратна средства за трошкове опремања локације од станова који се продају и смањује буџет за стамбене додатке, избегава се и ефекат социјалне сегре- гације; ипак треба водити рачуна о томе да се мешање ова два вида стамбе- не подршке не дешава на нивоу стамбене зграде, већ искључиво на нивоу парцела, односно суседства, пре свега због различитог режима својине на зградама, односно грађевинским парцелама (јавна својина и приватна ета- жна својина).

5. ЛИТЕРАТУРА

1. *Housing Statistics in the European Union 2005/2006* (Сјамбена сјайисјика у Евројској унији 2005/2006), Ministry of Infrastructure of the Italian Republic, Federcasa, Italian Housing Federation, Рим, 2006.
http://www.bluomelette.net/bluomelette/wp-content/uploads/hs_annual2006.pdf.
2. *Housing Europe 2007 – Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States* (Сјановање у Евроји 2007 – Прејлед социјалној, кооперативној и јавној сјановања у 27 чланица ЕУ), SECODHAS & European Social Housing Observatory, Брисел, 2007;
<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Review-of-Social-Co-Operative-and-Public-Housing.pdf>.
3. *Housing Statistics in the European Union 2010* (Сјамбена сјайисјика у Евројској унији 2010), Ministry of the Interior and Kingdom Relations, Хар, 2010;
<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Housing-Statistics-in-the-European-Union-2010.pdf>.
4. *Social Housing in the EU* (Социјално сјановање у ЕУ), IP/A/EMPL/NT/2012-07 (PE 492.469), European Parliament, Directorate General for Internal Policies (Autors: Institute for the Study of Labor Michela Braga, Pietro Palvarini), Брисел, 2013;
[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT\(2013\)492469_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf).
5. *The State of Housing in the EU 2015* (Сјање у јојледу сјановања у ЕУ 2015), Housing Europe, Брисел, 2015;
<https://www.researchgate.net/publication/282849203>.
6. *The State of Housing in the EU 2017* (Сјање у јојледу сјановања у ЕУ 2017), Housing Europe, Европе Брисел, 2017;
<https://cor.europa.eu/en/events/Pages/The-State-of-Housing-in-the-EU-2017.aspx>.
7. *The State of Housing in the EU 2019* (Сјање у јојледу сјановања у ЕУ 2019), Housing Europe, Брисел, 2019;
<https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.
8. Презентације са 80. Заседања Комитета за урбани развој, становање и земљишну администрацију Економске комисије Уједињених нација за Европу, Женева, 2019:
Yves-Laurent. Saroval, Државна дирекција за становање, урбанизам и пределе, Париз, Француска;

https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2019/Presentations_1/2a_01_Sapoval.pdf;

Joana Balsemão, Заменик градоначелника и градски саветник, град Кашкаш, Португал;

https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2019/Presentations_1/2a_10_Balsemao_Cascais.pdf.

9. Национална стратегија социјалног становања, Београд, 2012,
<http://www.pravno-informacioni-sistem.rs/SlGlasnikPortal/eli/rep/sgrs/vlada/strategija/2012/13/1>.
10. Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, бр. 104/16 и 9/20 – др. закон).
11. Анализа услова за одрживи развој становања, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд, 2019,
<https://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti/analiza-uslova-za-odrzhivi-razvoj-stanovanja>.
12. Нацрт националне стамбене стратегије, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд, 2019;
<https://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti/nacrt-nacionalne-stambene-strategije>.

6. МОДЕЛИ И ПРИМЕРИ АКТА

МОДЕЛ ОДЛУКЕ О РАСПОЛАГАЊУ СТАНОВИМА

На основу члана 121. став 1. тачка 8) Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, бр. 106/16 и 9/20 – др. закон) и члана __. став Статута Општине/Града _____ („Сл. лист/гласник општине _____”, број ____), Скупштина општине/града _____, на седници одржаној _____ године, донела је

ОДЛУКУ О РАСПОЛАГАЊУ СТАНОВИМА У СВОЈИНИ ГРАДА/ОПШТИНЕ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се начин и услови располагања становима за стамбену подршку на којима град/општина _____ има право јавне својине или је носилац посебних својинских овлашћења, услови и поступак доделе стамбене подршке, начин коришћења станова, управљање стамбеним зградама и становима за стамбену подршку који се дају у закуп и за стамбено збрињавање и њихово одржавање и друга питања у вези са располагањем становима за стамбену подршку.

Члан 2.

Становима у смислу ове одлуке сматрају се стамбене јединице, станови, куће и стамбене зграде који се додељују за стамбену подршку у складу са Законом о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон), као и станови на којима општина/град има право јавне својине или је носилац посебних својинских овлашћења, које је као инвеститор изградио, купио или по другом основу стекао²⁰, као и станови који су изграђени или на други начин прибављени за потребе социјалног становања²¹ (у даљем тексту: станови општине/града).

II НАЧИН РАСПОЛАГАЊА СТАНОВИМА У СВОЈИНИ ОПШТИНЕ/ГРАДА

Члан 3.

Начин располагања становима за стамбену подршку и прибављања станова за стамбену подршку из члана 2. ове одлуке утврђује се Програмом стамбене подршке.

Програм стамбене подршке доноси скупштина општине/града у складу са Законом.

²⁰ То могу бити станови у самачким хотелима, настојнички станови и сл.

²¹ Услуга становања у заштићеним условима, становање уз подршку и слично.

*Модалијетџи расцолоања сцановима***Члан 4.**

Станови из члана 2. ове одлуке дају се у закуп под непрофитним условима, продају се под непрофитним условима, користе се за стамбено збрињавање у складу са прописима који уређују област становања, дају на коришћење за становање у заштићеним условима према прописима о социјалној заштити и под условима из ове одлуке и у складу са програмом стамбене подршке који доноси и/или спроводи општина/град.

Станови изграђени из средстава донација дају се у закуп, односно продају према условима предвиђеним уговором о донацији и у складу са овом одлуком.

УСЛОВИ И НАЧИН ДОДЕЛЕ СТАНА КАО ВИДА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ*Корисници стамбене подршке***Члан 5.**

Корисници стамбене подршке су држављани Републике Србије са пријавом пребивалишта на територији општине/града у периоду који не може бити краћи од _____²², који су без стана, односно без стана одговарајућег стандарда и који не могу сопственим средствима да реше стамбену потребу за себе и своје породично домаћинство под тржишним условима.

Члан 6.

Сматра се да је лице без стана ако:

- оно или члан његовог породичног домаћинства нема у својини на територији Републике Србије усељив стан, односно породичну стамбену зграду;
- користи стан у јавној својини на основу закупа на одређено време без права на куповину или има право закупа на неодређено време стана у својини грађана, односно задужбина или фондација.

Сматра се да је лице без одговарајућег стана ако има у својини стан или породичну стамбену зграду који не испуњавају бар један од услова из члана 7. ове одлуке.

Лице које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу под тржишним условима јесте лице чији приходи заједно са приходима чланова његовог породичног домаћинства не прелазе границе утврђене чланом 8. ове одлуке.

*Стан одговарајућеј сцандарда***Члан 7.**

Одговарајући стан у смислу Закона и ове одлуке јесте стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним

²² Предлаже се да овај период не буде краћи од једне године.

инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања.

Према критеријуму просторних услова, у смислу става 1. овог члана, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, одговарајући стан је:

1. за једночлано домаћинство – гарсоњера или једноособан стан, нето корисне стамбене површине од 22 m² до 30 m²;
2. за двочлано домаћинство – једноособан, једноипособан или двособан стан, нето корисне стамбене површине од 30 m² до 48 m²;
3. за трочлано домаћинство – једноипособан, двособан или двоипособан стан, нето корисне стамбене површине од 40 m² до 56 m²;
4. за четворчлано домаћинство – двособан, двоипособан или трособан стан, нето корисне стамбене површине од 50 m² до 64 m²;
5. за петочлано домаћинство – двоипособан, трособан или троипособан стан, нето корисне стамбене површине од 56 m² до 77 m²;
6. за шесточлано и веће домаћинство – трособан, троипособан или четворособан стан, нето корисне стамбене површине од 64 m² до 86 m².

Према критеријуму опремљености стана основним инсталацијама, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је опремљен основним водоводним, електричним и санитарним инсталацијама, а којима се обезбеђују снабдевање водом за пиће и електричном енергијом и одвођење отпадних вода.

Према критеријуму конструктивне сигурности и безбедности, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који не представља опасност за живот и здравље људи, односно није склон паду и нису му угрожени конструктивни елементи у смислу закона којим се уређује изградња објеката.

Према критеријуму заштите од спољашњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, у смислу става 1. овог члана, одговарајући стан је стан који је заштићен од утицаја хладноће, кише, ветра и других неповољних климатских утицаја, као и стан који је снабдевен дотоком природне светлости и заштићен од влаге.

Одговарајући стан за лице са инвалидитетом мора испуњавати услове у погледу критеријума приступачности с обзиром на врсту и степен инвалидитета.

Границе прихода као услов за остваривање права на стамбену подршку

Члан 8.

У зависности од врсте стамбене подршке, право на решавање стамбене потребе има једночлано домаћинство чији максималан приход не прелази износ од:

1. 0,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за унапређење услова становања и помоћ за озакоњење стана или породичне куће;
2. 1,2 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитни закуп или доделу стана или породичне куће;

3. 1,5 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе за непрофитну куповину;
4. 0,7 просечне зараде без пореза и доприноса у јединици локалне самоуправе ради унапређења енергетских својстава стана.

Максималан приход за вишечлана домаћинства, као услов за остваривање права из става 1. овог члана, обрачунава се множењем максималног прихода једночланог домаћинства за одговарајућу врсту стамбене подршке из става 1. овог члана са коефицијентом (К) који се израчунава по формули $K=1+Ox0,7+Dx0,5$, где је 1 – лице које остварује право на стамбену подршку, О – број чланова домаћинства старости преко 14 година, а Д – број деце старости до 14 година (на пример, 1 одрасла особа: $K=1,0$; 1 одрасла и 1 дете: $K=1,5$; 2 одрасле особе: $K=1,7$; 2 одрасле особе и 1 дете: $K=2,2$).

Приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства особама са инвалидитетом коефицијент се увећава за додатних 0,5.

Укупни највећи приходи домаћинства за остваривање права на стамбену подршку не могу бити већи од 2,5 просечна месечна прихода остварена на територији општине/града за које постоји најновији расположиви податак, без обзира на број чланова породичног домаћинства.

Највећа граница прихода из става 4. овог члана може да буде одређена и на nižем нивоу одговарајућим програмом стамбене подршке.

Приходима из става 1. овог члана сматрају се:

1. примања и приходи који се остварују у месечним износима, и то зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, накнада по уговору о делу, пензија;
2. приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
3. приход на основу обављања регистроване предузетничке делатности;
4. приходи у виду добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;
5. други приходи у складу са законом.

Приходима из става 1. овог члана не сматрају се примања која се остварују на основу инвалидитета.

Приликом утврђивања границе прихода као услова за остваривање права на стамбену подршку узима се просечан месечни приход породичног домаћинства остварен у периоду од шест месеци који претходе месецу у ком је расписан јавни позив за доделу стамбене подршке.

Категорије корисника стамбене подршке

Члан 9.

Право на решавање стамбених потреба нарочито имају:

1. бескућник;

2. привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
3. жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу;
4. лица која због изузетно тешких здравствених, стамбених, економских и породичних разлога нису у стању да сама својим средствима реше своју стамбену потребу;
5. лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту;
6. лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата;
7. лице без стана, односно без одговарајућег стана које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања;
8. лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса за локалну самоуправу, односно орган државне управе;
9. лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом.

Бескућницима се сматрају лица која бораве у јавном простору, лица у привременом смештају, у несигурном стамбеном статусу (краткотрајни боравак код пријатеља, рођака, нелегално становање или становање под претњом исељења) или живе у објектима који не одговарају стандардима квалитетног становања, нехигијенским насељима и слично.

Лица са инвалидитетом су лица са утврђеним процентом телесног оштећења од 30% до 100%.

Програмом стамбене подршке се одређују категорије корисника стамбене подршке којој се решавају стамбене потребе.

КРИТЕРИЈУМИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

Члан 10.

За утврђивање реда првенства за решавање стамбене потребе одређују се мерила према следећим критеријумима:

1. стамбени статус односно услови становања,
2. здравствено стање,
3. инвалидност и телесно оштећење,
4. број чланова породичног домаћинства
5. дужина пребивалишта на територији општине/града.

*Стамбени сјаајус и услови сјаановања***Члан 11.**

За стамбени статус утврђује се до 190 бодова, и то:

подстанар	до 3 године 120 бодова + по 2 бода за сваку следећу навршену годину
становање у колективном смештају	до 3 године 130 бодова + по 2 бода за сваку следећу навршену годину
корисник собе или лежаја у самачком хотелу	до 3 године 120 бодова + по 2 бода за сваку следећу навршену годину
становање у заједничком домаћинству, уколико је површина стамбеног простора мања од 15 m ² по члану заједничког домаћинства	120 бодова
становање код блиских сродника	115 бодова
становање у заједничким просторијама у стамбеној згради које лице користи у складу са одговарајућим правним основом	до 3 године 115 бодова + по 1 бод за сваку следећу навршену годину
становање у заједничком домаћинству, уколико је површина стамбеног простора већа од 15 m ² по члану заједничког домаћинства	110 бодова
коришћење стана или заједничких просторија без правног основа	100 бодова
други стамбени статус	100 бодова

За услове становања, односно неодговарајући стан утврђује се до 130 бодова, и то:

неусловно у погледу конструктивне безбедности	130 бодова
неодговарајућа површина и недостатак најмање једне врсте инсталација и незадовољавајући хигијенски услови	120 бодова
стан који је неодговарајући са становишта приступачности	120 бодова
неодговарајућа површина и недостатак најмање једне врсте инсталација	110 бодова
неодговарајућа стамбена површина	100 бодова

За утврђивање периода трајања одређеног стамбеног статуса рачунају се само цели годишњи периоди тог статуса од дана његовог настанка до дана подношења пријаве на јавни позив.

Становањем у заједничком домаћинству сматра се становање са својим родитељима или родитељима свог супружника или ванбрачног партнера или становање код сродника у правој линији.

Становање код својих родитеља или родитеља свог супружника или ванбрачног партнера и сродника у правој линији не сматра се становањем у заједничком домаћинству уколико та лица имају у својини још један или више станова или породичних кућа на територији Републике Србије.

Блиским сродницима у смислу ове одлуке сматрају се рођени брат и сестра, браћа и сестре родитеља оба супружника или ванбрачног партнера и њихова деца.

Коришћењем стана без правног основа сматра се бесправно становање у туђем стану или заједничкој просторији стамбене зграде или становање за које је пре-стао да важи правни основ.

Статус подстанара који је краћи од годину дана не бодује се, већ се у том случају бодује претходни стамбени статус.

Вреднује се само стамбени статус остварен на територији општине/града.

Вреднује се само последњи стамбени статус који је у континуитету остварен до дана подношења пријаве на јавни позив.

Ако је стан неодговарајући по више основа, вреднује се онај основ који је повољнији за лице чији се услови становања бодују.

Стамбени статус доказује се:

- уговором о подстанарском односу,
- уговором и другим овереним документом о праву коришћења,
- овереном изјавом станодавца о начину коришћења стана,
- доказом о својини станодавца на стану,
- овереном изјавом да лице нема стан или породичну стамбену зграду,
- овереном изјавом о станодавцима, периодима и адресама на којима је лице становало, пријавом пребивалишта, односно боравка,
- потврдом органа управљања стамбеном зградом потписаном од овлашћеног лица и овереном печатом стамбене зграде,
- уверењем организационе јединице ЈЛС надлежне за јавне приходе да се лице не дужи порезом на стан, породичну стамбену зграду или кућу за одмор на територији ЈЛС,
- уверењем служби јавних прихода из места рођења односно места претходних пребивалишта ван територије ЈЛС,
- потврдом предузећа, установе, државног органа односно градске и општинске службе да лице које конкурише и чланови његовог породичног домаћинства нису добили стан односно стамбени кредит,
- правноснажном одлуком којом је расправљена заједничка имовина разведених супружника и ванбрачних партнера,
- доказом о власништву на стану свог родитеља или родитеља супружника и потврдом о пријави пребивалишта односно боравишта родитеља на стану,
- правноснажном одлуком којом је окончан оставински поступак,
- другим документима којима се доказује начин коришћења стана.

Услови становања доказују се актом надлежног органа односно овлашћеног вештака.

Здравствено стање

Члан 12.

Мерило реда првенства према критеријуму здравственог стања утврђује се само за лица са тешком болешћу која немају статус особе са инвалидитетом.

Носиоцу права на стамбену подршку, на основу његовог здравственог стања или здравственог стања члана његовог породичног домаћинства, припада 10 бодова.

Уколико више лица у породичном домаћинству носиоца права на стамбену подршку испуњава услове на основу критеријума здравственог стања, укупно је могуће остварити највише до 15 бодова.

Као доказ испуњености овог критеријума достављају се извештај лекарске комисије или налаз конзилијума лекара или други докази предвиђени условима јавног позива.

Тешком болешћу, у смислу ове одлуке, сматрају се:

- малигне болести и интракранијални тумори; хемофилија, тешке болести крви које имају прогресиван ток; инсулин зависни дијабетес мелитус (са секундарним компликацијама – ретинопатија, нефропатија, неуропатија); мултирезистентна туберкулоза; системске аутоимуне болести у одмаклој фази и/или са мултисистемском дисфункцијом; генетске болести које имају прогресивни ток и/или узрокују тежак поремећај метаболизма; хроничне психозе са непотпуним ремисијама и трајним изменама личности; епилепсија са тешким психичким променама; терминална бубрежна инсуфицијенција, на дијализи и после трансплантације; прогресивна неуромишићна обољења; тешко трајно оштећење плућне вентилације са хроничном респираторном инсуфицијенцијом која испуњава критеријуме за дуготрајну оксигенотерапију; тешке урођене и стечене срчане мане са тешким оштећењем срчане функције (ехокардиографски или другим методама утврђена ЕФ мање од 30% или 40%, друге болести срца са тешким оштећењем срчане функције – ЕФ мање од 30%); болести које доводе до трајног оштећења функције јетре тешког степена (портална хипертензија, асцитес, вариксни езофагуса) и стања после трансплантације јетре; тежак облик бронхијалне астме, која је неконтролисана, перзистентна и поред редовне терапије; други тешки облици болести који доводе до трајно нарушеног здравственог стања.

Инвалидност и телесно оштећење

Члан 13.

Мерило реда првенства према критеријуму инвалидности и телесног оштећења утврђује се само за лица са статусом особе са инвалидитетом.

Носиоцу права на стамбену подршку, на основу његове инвалидности или инвалидности члана његовог породичног домаћинства, припада 10 бодова када је статус инвалидности утврђен на основу менталних, интелектуалних оштећења или оштећења вида и слуха, као и на основу тешке и трајне болести.

Носиоцу права на стамбену подршку, на основу његовог телесног оштећења или телесног оштећења члана његовог породичног домаћинства, припада одређен број бодова у зависности од степена телесног оштећења, и то:

за телесно оштећење 100%	10 бодова
за телесно оштећење 90%	9 бодова
за телесно оштећење 80%	8 бодова
за телесно оштећење 70%	7 бодова
за телесно оштећење 60%	6 бодова
за телесно оштећење 50%	5 бодова
за телесно оштећење 40%	4 бода
за телесно оштећење 30% и мање	3 бода

Уколико више лица у породичном домаћинству носиоца права на стамбену подршку, испуњава услове на основу критеријума инвалидности и телесног оштећења, укупно је могуће остварити највише до 15 бодова.

Испуњеност критеријума инвалидности и телесног оштећења доказује се на основу достављеног правноснажног решења надлежног органа за носиоца права и/или члана његовог породичног домаћинства.

Члан 14.

Пријављеном лицу и члану његовог породичног домаћинства припадају појединачно бодови само по једном основу из чл. 12. и 13.

Чланови породичног домаћинства

Члан 15.

За сваког члана породичног домаћинства лицу припада по пет бодова.

Члановима породичног домаћинства у смислу ове одлуке сматрају се:

1. супружник и ванбрачни партнер;
2. деца рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад;
3. родитељи лица или његовог супружника или ванбрачног партнера који немају решену стамбену потребу у складу овом одлуком;
4. друга лица која су лице или његов супружник или ванбрачни партнер дужни по закону да издржавају, а имају пријављено пребивалиште на истој адреси најмање 2 године пре објављивања јавног позива, под условом да живе у заједничком домаћинству; заједничко домаћинство јесте заједница живљења, привређивања и трошења средстава

Ванбрачна заједница доказује се на основу:

1. уверења о заједничком пребивалишту на истој адреси за период од 3 године уназад рачунајући од дана подношења захтева, које издаје надлежни орган Полицијске управе и /или
2. решења о доказивању ванбрачне заједнице у ванпарничном поступку.

Члан 16.

Родитељу који сам врши родитељско право припада додатних пет бодова.

Један родитељ сам врши родитељско право:

- када је други родитељ непознат или је умро или је потпуно лишен родитељског права, односно пословне способности;
- када само он живи са дететом, а суд још није донео одлуку о вршењу родитељског права;
- на основу одлуке суда, када родитељи не воде заједнички живот, а нису закључили споразум о вршењу родитељског права;
- на основу одлуке суда, када родитељи не воде заједнички живот, а закључили су споразум о заједничком или самосталном вршењу родитељског права или суд процени да тај споразум није у најбољем интересу детета;
- на основу одлуке суда, када родитељи не воде заједнички живот, ако закључе споразум о самосталном вршењу родитељског права и ако суд процени да је тај споразум у најбољем интересу детета.

Статус родитеља који сам врши родитељско право доказује се изводом из матичне књиге умрлих или решењем надлежног органа о проглашењу несталог лица за умрло, односно одлуком надлежног органа о вршењу родитељског права и изводом из матичне књиге рођених за дете.

Родитељу из става 1. овог члана који је жртва породичног насиља припада додатних 5 бодова.

Породично насиље се доказује правоснажном пресудом.

Дужина пребивалишта на територији општине/града

Члан 17.

За сваку годину пребивалишта на територији општине/града у непрекидном трајању подносиоцу захтева припада по 1 бод, а највише 20 бодова.

Дужина пребивалишта се доказује уверењем о пребивалишту.

*Посебни услови за утврђивање листе реда првенства*²³

Члан 18.

За утврђивање реда првенства за родитеља, усвојиоца или старатеља са психичком ометеношћу, менталном заосталошћу и/или инвалидитетом и сметњама у развоју вредноваће се критеријуми из члана 10. ове одлуке, као и следећи критеријуми:

вишеструка ометеност у развоју	60 бодова
тешка ментална ометеност, слепило без видне функције, телесна инвалидност	40 бодова

²³ Овај члан се примењује искључиво када је Програмом предвиђена стамбена подршка за ове категорије корисника.

тежа ментална ометеност, слепило са оштрином вида између 0,05 и осећаја светлости, глувоћа	30 бодова
умерена ментална ометеност, наглувост – тешки губитак слуха	20 бодова
наглувост тежи губитак слуха	10 бодова
сметње у социјално-емоционалном развоју – хиперактивност (сензорна и моторна), аутизам, асоцијалност	20 бодова

Број бодова из става 2. овог члана увећава се за по пет бодова за случај да су два или више чланова породице лица са психофизичком ометеношћу.

Психофизичка ометеност, ментална заосталост и/или инвалидитет и сметње у развоју доказују се решењима односно налазима надлежних органа.

За утврђивање реда првенства за инвалидна лица са тешким физичким оштећењем вредноваће се проценат телесног оштећења и критеријуми из члана 13. ове одлуке.

Процент телесног оштећења вреднује се на следећи начин:

100% телесно оштећење	40 бодова
90% телесно оштећење	30 бодова
80% телесно оштећење	20 бодова
70% телесно оштећење	10 бодова

Број бодова из става 2. овог члана увећава се за по пет бодова за случај да су два или више чланова породице лица са инвалидитетом.

Телесно оштећење доказује се решењем Републичког Фонда за пензијско и инвалидско осигурање донетим до дана истека рока за пријављивање на јавни позив.

ПОСТУПАК ДОДЕЛЕ СТАНА КАО ВИДА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Надлежност за сировођење њосћуйка

Члан 19.

Поступак доделе стамбене подршке спроводи Стамбена комисија (у даљем тексту: Комисија), коју образује градоначелник / председник општине²⁴.

Стручне и административне послове за потребе Комисије врши ____ (организациона јединица управе надлежна за послове становања или имовинско-правне послове).

Покрећање њосћуйка расћоделе сћамбене њодршке

Члан 20.

Поступак доделе стамбене подршке покреће се на основу јавног позива, који се објављује у локалном јавном гласилу и на званичној интернет страници општине/града.

²⁴ Ако је поступак доделе стамбене подршке за давање станова на коришћење у заштићеним условима, у раду Стамбене комисије учествују представници центра за социјални рад из ЈЛС.

Разматрање пријава

Члан 21.

По истеку рока из јавног позива, Комисија обрађује податке по поднетим пријавама и, у случају сумње у веродостојност докумената, проверава их увидом на лицу места или на други начин. Утврђено стање констатује се записнички, односно службеном белешком.

Непотпуне пријаве се могу допунити у року од 15 дана од дана пријема позива за допуну документације.

Ако се пријава не допуни у року из претходног става документима који се одnose на доказивање стамбеног статуса, пријава се неће разматрати.

Бодовање се неће вршити по основама за које нису приложени одговарајући докази.

Утврђивање реда првенства

Члан 22.

Након извршеног бодовања, применом мерила по свим критеријумима утврђеним овом одлуком, сачињава се листа реда првенства²⁵.

Број бодова на листи реда првенства утврђује се са стањем на дан истека рока за подношење пријаве на јавни позив.

Члан 23.

Ако два или више лица имају исти број бодова, предност на листи реда првенства има лице које има већи број бодова по једном од критеријума по редоследу утврђеном овом одлуком.

У случају да су исти бодови по свим критеријумима, предност има лице које има дужи подстанарски статус, а у случају истог трајања подстанарског статуса или немогућности утврђивања тачног трајања подстанарског статуса или у случају истог стамбеног статуса, предност ће имати лице са дужим трајањем пребивалишта на територији општине/града рачунајући године, месеце и дане.

Члан 24.

На основу утврђеног броја бодова, Комисија сачињава предлог листе реда првенства²⁶, према структури одговарајућег стана из члана 7. ове одлуке и листу подносилаца пријава који нису уврштени на листу реда првенства, као саставни део предлога листе.

25 Ако се програмом предвиђа решавање стамбених потреба више категорија корисника, подносилац пријаве на јавни позив и чланови његовог породичног домаћинства могу се пријавити и бити појединачно бодовани у више категорија, али ће на коначној листи реда првенства бити рангиран само један подносилац пријаве из породичног домаћинства и то само у једној категорији, по најбољој позицији која се одређује на основу коефицијента рангирања: место на ранг-листи / број станова.

26 Уколико је Програмом предвиђено решавање стамбених потреба више категорија корисника, сачињава се листа реда првенства за сваку категорију посебно.

Предлог листе реда првенства садржи: назив комисије, правни основ на основу кога је припремљен предлог, редни број, име и презиме подносиоца пријаве, број бодова по сваком основу, укупан збир бодова по свим критеријумима, датум утврђивања предлога, рок и начин подношења приговора.

Листа подносилаца пријава који нису уврштени у предлог листе реда првенства садржи: име и презиме подносиоца пријаве, број пријаве и разлоге због којег није уврштен на листу.

Подносилац пријаве не може бити уврштен у предлог листе реда првенства:

1. ако се не може сматрати да је лице без стана у складу са овом одлуком,
2. ако није пријављен на територији општине/града најмање годину дана непрекидно пре објављивања јавног позива
3. ако није држављанин Републике Србије,
4. ако максимални приходи његовог породичног домаћинства прелазе износ из члана 8. ове одлуке,
5. ако не припада групи корисника из члана 18. ове одлуке,
6. ако није доставио документацију која се односи на стамбени статус.

Члан 25.

Комисија објављује предлог листе реда првенства на начин доступан свим заинтересованим лицима, истовремено најмање у једним дневним новинама које излазе на територији општине/града, на огласној табли и на сајту општине/града.

Приговор на предлог листе реда првенства подносиоци пријава могу изјавити градоначелнику / председнику општине преко Комисије у року од 15 дана од дана објављивања.

По доношењу одлуке о свим приговорима уложеним на предлог листе првенства, Комисија утврђује листу реда првенства, коју објављује на начин утврђен у ставу 1. овог члана.

Листа реда првенства је утврђена за период до доношења новог програма из члана 3. ове одлуке, односно најдуже две године.

Члан 26.

Комисија позива подносиоца пријаве према редоследу који је остварио на листи реда првенства да се определи за одговарајући стан на основу каталога станова или непосредним прегледом изграђених станова и потпише изјаву која садржи податке о стану за који су се определили.

Ако се подносилац не определи за стан у поступку из става 1. овог члана, сматраће се да је одустао од доделе стана.

Општинска/градска управа након потписивања изјава из става 1. овог члана припрема предлог акта о додели стана који доноси градоначелник / председник општине.

Акт из става 3. овог члана садржи нарочито: име и презиме лица коме се продаје односно даје у закуп стан; податке о условима продаје односно закупа; податке о стану (адреса, спрат, број стана, структура стана, површина, катастарски

подаци); рок за закључење уговора који не може бити краћи од 90 дана за продају односно 30 дана за закуп стана.

На основу акта из става 3. овог члана закључује се уговор о продаји односно закупу стана.

Уговор из става 5. овог члана потписује градоначелник / председник општине, односно лице које он овласти.

Ако лице из става 1. овог члана не закључи уговор о продаји или закупу стана без оправданог разлога у року предвиђеном у акту из става 3 овог члана, Комисија ће стан понудити следећем лицу на листи реда првенства и предложити доношење акта о стављању ван снаге раније донетог акта, као и доношење новог акта о додели стана.

КОРИШЋЕЊЕ СТАНОВА ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ

Закуп стана под условима непрофитног закупа

Члан 27.

Закуп стана под условима непрофитног закупа представља давање у закуп стана у јавној својини на одређено време од 5 година са могућношћу продужења, без могућности продаје, односно у складу са одредбама донаторских уговора.

За коришћење стана из става 1 овог члана, купац плаћа непрофитну закупнину, под условима и на начин који су одређени уговором о непрофитном закупу, а у складу са одредбама Закона и ове одлуке.

Закључење уговора о закупу стана

Члан 28.

О закупу стана закључује се уговор о закупу стана на одређено време између општине/града као куподавца и лица које је стекло право на закуп стана, као купца.

Уговор о закупу стана закључује се у писаној форми и садржи нарочито: уговорне стране, време и место закључења уговора, податке о стану који је предмет закупа, време трајања закупа, права и обавезе уговорних страна у коришћењу и одржавању стана, висину закупнине, начин и рокове плаћања закупнине, услове и рокове за отказ уговора и имена лица која ће користити стан.

Закуп почиње да тече од дана примопредаје стана, а куподавац и купац дужни су да сачине записник о примопредаји стана, који треба да садржи податке о стану, уређајима и опреми који се издају у закуп и опис стања у коме се налазе у тренутку примопредаје.

У случају смрти купца, чланови породичног домаћинства који су са купцем становали у истом стану настављају са коришћењем тог стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

*Ойказ ујовора о закупу***Члан 29.**

Закуподавац може дати отказ уговора о закупу стана:

1. ако купац без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности, издаје стан у подзакуп или дозволи коришћење стана лицима која нису предвиђена Уговором, у року дужем од 60 дана;
2. ако купац не плати закупнину за најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
3. ако купац, особе које са њим станују или лица којима дозволи улазак у стан изазову већу штету у стану или заједничким деловима зграде;
4. ако купац, особе које са њим станују или лица којима дозволи улазак у стан начином коришћења стана грубо крше основна правила суседског суживота утврђена кућним редом или начином коришћења ометају друге становнике у њиховом мирном коришћењу стана;
5. ако купац престане да користи стан у периоду дужем од три месеца;
6. ако купац или неко од чланова породичног домаћинства стекне у својину стан или кућу;
7. ако купац врши или изврши у стану и уграђеној опреми преправке без претходно прибављене сагласности закуподавца.

Закуподавац не може раскинути уговор о закупу уколико претходно није писмено опоменуо купца о кршењу уговора о закупу.

Опомена мора да садржи: вид кршења уговора о закупу, као и начин отклањања разлога за раскид и рок за отклањање, који не може бити краћи од 10 дана.

Закуподавац може раскинути уговор о закупу и без писмене опомене, уколико је то поновљено кршење уговора о закупу, а од претходне опомене није протекло више од годину дана.

*Објективне околности***Члан 30.**

Закуподавац не може раскинути уговор о закупу стана, иако купац није исплатио закупнину, уколико се купац или чланови породичног домаћинства који са њим користе стан нађу у изузетним околностима које се нису могле предвидети и на које нису могли утицати (смрт у породици, тежа болест, тежа повреда, губитак посла и друго).

У случају из става 1. овог члана, купац је дужан да, у року не дужем од 30 дана, писмено обавести закуподавца о настанку непредвиђених околности и да поднесе захтев за утврђивање стамбеног додатка, уколико испуњава услове, односно да затражи споразум о репрограму дуга.

Уколико закуподавац процени да објективне околности указују на дуготрајну немогућност плаћања закупа и осталих дажбина у вези са коришћењем стана, купца може преселити у други стан намењен за привремено решавање стамбених потреба.

Продужетак уговора о закупу

Члан 31.

Закуп се може продужити уколико постоји сагласност воље обе уговорне стране и уколико су испуњени посебни услови за продужетак уговора.

Закупац заинтересован за продужетак уговора о закупу дужан је да, у року од 30 дана пре истека тог уговора, закуподавцу достави писмени захтев за продужетак уговора о закупу, уз следећу документацију:

1. потврду о примањима чланова домаћинства;
2. потврду организационе јединице ЈЛС надлежне за јавне приходе о имовини свих чланова домаћинства;

Закуподавац неће продужити уговор о закупу са закупцем:

1. ако је он или члан његовог породичног домаћинства у међувремену постао власник стана или породичне куће на територији Републике Србије;
2. ако се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 91. Закона за непрофитни закуп.

У случају да се приходи домаћинства повећају изнад највећих прихода утврђених у члану 10. ове одлуке за непрофитни закуп, закуподавац може закупцу продужити уговор о закупу стана под условом да му закупнину обрачунава множењем коефицијента 0,00242 са утврђеном пореском основицом за плаћање пореза на имовину на стан који је предмет закупа.

Дозвола уласка закуподавца у стан

Члан 32.

Закупац се обавезује да ће лицима које овласти закуподавац дозволити улазак ради утврђивања потребе и извођења неопходних радова на одржавању станова, заједничких делова и уређаја, инсталације и опреме у згради.

Закуподавац има право да најмање једном месечно, а по потреби и чешће, обиђе стан, провери да ли се стан користи у складу са уговором о закупу и провери да ли је закупца платио рачуне за комуналне услуге.

Прејравке и реконструкције стана

Члан 33.

Закупац није овлашћен да у стану врши било какве прејравке и реконструкције без писмене сагласности закуподавца.

Обрачун закупнине

Члан 34.

Непрофитну закупнину чине: трошкови одржавања стана и заједничких делова зграде, трошкови управљања зградом и амортизација стана.

Непрофитну закупнину чине и трошкови прибављања и изградње објекта у коме се стан налази, односно прибављања средстава уложених у стан и припадајуће заједничке делове, као и земљишта на коме је изграђен тај објекат.

Непрофитна закупнина се обрачунава на годишњем нивоу у односу на вредност стана на дан 31. децембра године која претходи години обрачуна закупнине, утврђене у складу са законом и другим прописима који уређују порез на имовину за лица која не воде пословне књиге на основу члана 4. Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине („Сл. гласник РС”, број 90/2017), при чему се закупнина утврђује према формули $Z = K \times \Pi / 100 / 12 \times \Pi$, где K представља коефицијент 2,904²⁷, Π представља тржишну вредност по m^2 непокретности, а Π представља површину непокретности.

Субвенционисање закупнине (сџамбени догаџак)

Услови за остваривање њрава на субвенцију закупнине

Члан 35.

Закупац може да оствари рефундацију закупнине за закуп стана у јавној својини (у даљем тексту: стамбени додатак) уколико износ закупнине прелази износ од 30% просечног месечног прихода његовог породичног домаћинства у који нису урачунати комуналне услуге које се плаћају путем обједињене наплате и трошкови за утрошену електричну енергију (у даљем тексту: комунални трошкови).

Приходи закупџа

Члан 36.

Приходима из члана 35. сматрају се укупни приходи свих чланова породичног домаћинства из члана 8. ове одлуке.

Приходима из става 1. овог члана не сматрају се примања која се остварују на основу инвалидитета.

Укупан приход породичног домаћинства чини приход остварен по основама из претходног става овог члана, без пореза и доприноса, у току три месеца у односу на месец у коме је поднет захтев за стамбени додатак.

Посџуџак доделе сџамбеноџ догаџџа

Захџев за сџамбени догаџџак

Члан 37.

Захтев за стамбени додатак купац подноси организационој јединици општинске/градске управе надлежној за становање.

²⁷ Скупштина града/општине може својом одлуком одредити и ниже стопе појединих елемената закупнине.

Уз захтев се прилажу следећи докази:

- докази о висини примања и прихода из члана 8. ове одлуке;
- фотокопије уплатница о плаћеним комуналним трошковима;
- доказ о плаћеној закупнини за претходни месец.

Износ стамбеној годџика

Члан 38.

Износ стамбеног додатка се утврђује до разлике између износа од 30% прихода породичног домаћинства из члана 8. ове одлуке до висине износа закупнине за предметни стан, а највише до површине предвиђене чланом 90. Закона о становању и одржавању зграда.

Поступак одлучивања њо захтеву

Члан 39.

Орган управе одлучује решењем о захтеву закупца за стамбени додаток на основу приложених доказа.

Решење из претходног става којим је утврђено право закупца на стамбени додаток садржи нарочито: име и презиме закупца, податке о стану, износ закупнине обрачунат у складу са Законом, одобрени износ стамбеног додатка који се додељује закупцу.

На решење из става 1. овог члана купац може изјавити жалбу општинском/градском већу у року од 8 дана од дана пријема решења.

Решење из става 1. овог члана доноси се са роком важења од годину дана од дана доношења, а по истеку рока купац има право да поново поднесе захтев за стамбени додаток.

КУПОПРОДАЈА СТАНА

Купопродаја стана њод неѢрофѢијним условима

Члан 40.

Купопродајна цена стана, односно породичне куће утврђује се на основу цене изградње, односно прибављања стана или породичне куће, по метру квадратном (m²) нето корисне површине, урачунавањем свих финансијских и нефинансијских учешћа за изградњу, односно прибављање стана или породичне куће.

За станове или породичне куће за које се не може утврдити купопродајна цена у складу са ставом 1. овог члана, ова цена се одређује у висини тржишне вредности стана коју је утврдила Пореска управа, на начин на који се утврђује основица за пренос апсолутних права у периоду који претходи закључењу уговора не дужем од годину дана.²⁸

²⁸ Ова вредност се може умањити за 1,5% за сваку годину старости стана, а највише до 30%.

*Услови куйојродаје сїана и йородичне куће***Члан 41.**

Стан се купује по цени из члана 40. ове одлуке једнократном исплатом или на рате, у складу са одговарајућим условима из програма стамбене подршке.

У случају да у току отплате купопродајне цене купац стана не плати три узастопне доспеле рате, односно укупно четири рате од закључивања купопродајног уговора, уговор се раскида, а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

У случају из става 2. овог члана, корисник стамбене подршке наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује уговор о закупу.

*Право на отїуђење сїана***Члан 42.**

Лице које је остварило право на куповину стана нема право да отуђи предметни стан у периоду од пет година од дана исплате стана у целости.

*Продаја остїалих сїанова***Члан 43.**

Станови за које је закључен уговор о закупу на неодређено време откупљују се у складу са чланом 157. Закона.

СТАМБЕНО ЗБРИЊАВАЊЕ**Члан 44.**

Стамбено збрињавање представља привремени смештај лица из члана 9. тач. 1)–4) ове одлуке до решавања његове стамбене потребе.

Стамбено збрињавање лица из става 1. овог члана врши се по хитном поступку, без спровођења поступка за доделу стамбене подршке прописаног овом одлуком.

Захтев за стамбено збрињавање се подноси Комисији.

Захтев подносе лице из става 1. овог члана, орган социјалног старања или друге установе, удружења и органи која имају сазнања о лицима која имају потребу за стамбеним збрињавањем.

Уз захтев се подносе докази о испуњавању услова у складу са овом одлуком.

Комисија доноси акт о давању стана за привремени смештај и доставља градоначелнику / председнику општине предлог за давање сагласности на закључење уговора о привременом смештају.

СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЋЕНИМ УСЛОВИМА²⁹

Општи услови

Члан 45.

Корисници програма за становање у заштићеним условима³⁰ су социјално угрожена лица и чланови њиховог породичног домаћинства, избеглице и интерно расељена лица која се налазе у стању социјалне потребе или у колективном смештају (у даљем тексту: корисници) који су без стана.

Социјално угрожено лице у смислу одредаба ове одлуке је:

- лице чији приходи по члану породичног домаћинства не прелазе основицу за утврђивање новчане социјалне помоћи за појединце;
- родитељ који сам врши родитељско право;
- лице старије од 65 година;
- члан породичног домаћинства које има дете са сметњама у развоју;
- жртва породичног насиља.

Укупан приход породичног домаћинства чини приход свих чланова породичног домаћинства из члана 8. ове одлуке остварен по свим основама у претходних шест месеци у односу на месец у коме је објављен јавни позив.

Корисници су и домаћин/домаћица становања у заштићеним условима и чланови његове/њене породице.

Програмом стамбене подршке могу се предвидети и други корисници програма становања у заштићеним условима.

Обавезе корисника

Члан 46.

Корисник смештаја је обавезан да:

1. стамбену јединицу односно објекат користи са наменом простора и опреме, с пажњом доброг домаћина, као и да поштује утврђени кућни ред;
2. заједничке просторије, инсталације и отворени дворишни простор користи искључиво према намени, као и да се односи према њима с пажњом доброг домаћина;

²⁹ Одредбе се примењују у оним ЈЛС у којима постоје овакви пројекти/програми.

³⁰ За разлику од овог вида стамбене подршке, у систему социјалне заштите постоји стандардизована услуга *становање уз подршку*, као једна од услуга из групе услуга подршке за самостални живот, а коју обезбеђује јединица локалне самоуправе, осим ако Законом о социјалној заштити није предвиђено да је обезбеђује Република Србија. Ова услуга доступна је особама са физичким инвалидитетом, интелектуалним или менталним тешкоћама, са навршених 15 година, и њоме се обезбеђују одговарајући смештај, стручна помоћ и подршка за што потпуније осамостаљивање и укључивање корисника у заједницу. (Видети: Закон о социјалној заштити, „Сл. гласник РС”, број 24/2011, члан 45. и члан 206. став 1. тачка 8 ; Правилник о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите, „Сл. гласник РС”, бр. 42/2013, 89/2018 и 73/2019, чл. 88–98.)

3. из својих средстава надокнади сваку штету проузроковану на објекту, инсталацијама, заједничким просторијама, стварима и опреми, као и штету насталу неправилним коришћењем коју причини он или неко од чланова његовог домаћинства.

Корисник је дужан да:

1. на позив овлашћених лица, а најмање једном годишње, омогући улазак у стамбену јединицу односно објекат ради провере наменског и правилног коришћења смештаја, као и стања задужених ствари и опреме;
2. сарађује са овлашћеним лицима, као и са домаћинском објекта;
3. обавести овлашћена лица о свакој промени која утиче на коришћење стамбене јединице одмах, а најкасније у року од 15 дана од настале промене.

Члан 47.

Корисници становања у заштићеним условима су дужни да, уколико имају приходе веће од нивоа социјалне сигурности утврђене законом, из дела прихода изнад нивоа социјалне сигурности, плаћају сразмерни део трошкова за утрошену струју, воду, грејање и комуналне услуге. Начин и рокови плаћања регулишу се уговором који закључују општина/град и корисник, односно домаћин.

Члан 48.

За кориснике чији су приходи на нивоу социјалне сигурности или испод њих, трошкове боравка у објекту сноси општина/град у складу са расположивим средствима.

Члан 49.

Домаћин становања у заштићеним условима сам сноси трошкове за утрошену електричну енергију, грејање, воду, телефон и комуналне услуге.

Члан 50.

Висину учешћа корисника у трошковима смештаја утврђује општина/град посебним решењем.

Престјанак смештаја

Члан 51.

Кориснику престаје право на коришћење социјалног становања у заштићеним условима:

1. ако испуни услове за неки други облик социјалне заштите (институционални или ванинституционални вид збрињавања),
2. ако дође до промене у његовом породичном, радноправном или имовинско-правном статусу који утиче на коришћење права смештаја у стамбеној јединици,

3. ако ненаменски користи простор и опрему, ако својим понашањем ремети кућни ред и тиме омета друге кориснике у несметаном коришћењу смештаја,
4. ако се у току коришћења смештаја утврди да су било која документација, чињенице или околности на основу којих је Центар донео решење погрешни, лажни или је Центар у погледу њихове истинитости био доведен у заблуду,
5. ако на било који начин стекне у својину непокретност, односно располаже непокретношћу (прибави, размени, поклони, отуђи и др.) на територији Републике Србије ван места пребивалишта, којом може да реши своје стамбено питање,
6. ако не извршава или неуредно извршава своје уговорне обавезе домаћина социјалног становања у заштићеним условима,
7. ако корисник или чланови његовог породичног домаћинства престану да користе стамбену јединицу дуже од три месеца непрекидно,
8. услед смрти корисника.

Члан 52.

О престанку права коришћења стамбене јединице одлучује надлежни орган општине/града својим решењем, уколико су се стекли услови за престанак коришћења овог права.

Члан 53.

Корисници не могу бити исељени из објекта уколико објекат наменски користе. Преиспитивање услова за коришћење права на смештај у стамбеној јединици, врши надлежни орган општине/града једном годишње, а по потреби и чешће.

Члан 54.

Корисник смештаја не може стећи право својине на стамбеној јединици која му је додељена на коришћење, не може пренети право коришћења на друго лице, нити је може отуђити.

Члан 55.

Чланови породице домаћина становања у заштићеним условима који користе стан и живе у заједничком домаћинству могу, уз сагласност надлежног органа општине/града, користити стан и после смрти носиоца домаћинства, уз преузимање обавезе домаћина становања у заштићеним условима, без права наслеђивања и отуђивања.

Члан 56.

После престанка права на смештај у објекту становања у заштићеним условима, приликом напуштања објекта, корисник је дужан да изнесе све предмете личне својине.

У случају смрти корисника, сви предмети личне својине стављају се на располагање родбини умрлог корисника.

У случајевима престанка права корисника на смештај у објекту социјалног становања у заштићеним условима, предмете из става 1. овог члана корисник може да изнесе из објекта тек након сачињавања службене белешке од стране домаћина социјалног становања.

У случају смрти корисника, предмети из става 2. овог члана се предају његовим сродницима након сачињавања службене забелешке од стране домаћина.

Домаћинска породица

Члан 57.

Домаћинска породица је радно способна породица настањена у колективном центру или породица из локалног становништва исте категорије, укључујући и расељена лица смештена у колективном центру на територији града.

Избор и обуку домаћинске породице врши надлежни орган општине/града.

Члан 58.

Домаћин становања у заштићеним условима има право на новчану накнаду за свој рад, која се исплаћује месечно из средстава буџета општине/града, а у висини износа социјалне сигурности за породицу са четири члана.

УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ

Члан 59.

Управљањем становима у стамбеним зградама изграђеним за стамбену подршку који се издају у закуп и одржавањем тих станова, у смислу ове одлуке, сматра се следеће:

1. одлучивање о коришћењу и одржавању стамбених зграда, станова и заједничких делова;
2. обезбеђивање и коришћење финансијских средстава за одржавање стамбених зграда, станова и заједничких делова;
3. вођење свих потребних евиденција о становима, као и података о закупцима који су битни за коришћење и ефикасно одржавање;
4. обрачун и наплата закупнине;
5. израда процедура за спровођење одржавања и избора овлашћеног представника закупаца на нивоу улаза или зграде;
6. друга питања значајна за коришћење и одржавање станова.

Закуподавац, у вршењу функције управљања коришћењем и одржавањем стамбених зграда обавља и следеће задатке:

1. доноси годишњи програм инвестиционог одржавања;

2. закључује уговоре са трећим лицима која се ангажују у сврху одржавања стамбених зграда, станова и заједничких делова;
3. организује наплату закупнине утврђене уговором о закупу;
4. врши контролу и предузима мере потребне за реализацију уговорних обавеза из уговора о закупу;
5. учествује у трошковима одржавања и употребе заједничких делова зграде у стамбеној згради у којој је формирана стамбена заједница.

Закупац има обавезу да учествује у управљању стамбеном зградом преко овлашћеног представника у складу са процедуром из става 1. тачка 5. овог члана.

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 60.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о („Сл. лист Града/Општине _____”, број _____).

Члан 61.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града/општине”.

МОДЕЛ РЕШЕЊА О ОБРАЗОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА СТАМБЕНА ПИТАЊА

Градоначелник / председник општине _____ дана _____. године, на основу члана __ Статута Општине/Града („Сл. лист _____”, број _____), донео је

РЕШЕЊЕ

I – ОБРАЗУЈЕ СЕ Комисија за стамбена питања, као стручно радно тело градоначелника / председника општине _____, у саставу:

Председник:

- _____, члан Градског/Општинског већа,

Чланови:

- _____,
- _____,
- _____,
- _____.

II – Комисија из става I овог решења предлаже начин располагања становима у јавној својини општине/града _____ и на којима општина/град има својинска овлашћења, спроводи поступке по јавним позивима за решавање стамбених потреба, одлучује о давању станова у закуп у складу са прописима општине/града и, у изузетним случајевима, одлучује о привременом коришћењу и употреби станова.

III – Стручне, административно-техничке и организационе послове за Комисију обављаће организациона јединица управе надлежна за стамбене и имовинско-правне послове.

IV - Ово решење ступа на снагу даном доношења.

Образложење

Статутом Општине/Града _____ прописано је да градоначелник / председник општине образује стручна радна тела за поједине послове из свог делокруга.

Послови у вези са располагањем становима обављају се на основу више прописа из ове области.

Законом о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, број 104/2016) прописано је решавање стамбених потреба лица која су без стана или без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан на тржишту. Предвиђена су два основна начина за решавање стамбених потреба,

и то давањем станова у закуп на одређено време без могућности стицања својине и продајом станова под непрофитним условима.

С обзиром на сложеност послова располагања становима, неопходно је образовање стручног радног тела које би се бавило наведеним пословима, па је предложено као у диспозитиву.

ПРОГРАМ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ – ПРИМЕР

ПРОГРАМ

стамбене подршке давањем станова у закуп под непрофитним условима

Правни основ

Законом о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС”, број 104/2016), у члану 121. став 1. тачка 1), прописано је да јединица локалне самоуправе доноси посебне програме стамбене подршке, а чланом __ Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист Општине/Града _____”, број _____) (у даљем тексту: Одлука) прописано је да се становима у својини општине/града располаже у складу са одредбама наведене одлуке и програмима становања које доноси Скупштина општине/града.

Овим програмом се утврђују приоритет решавања стамбених потреба, модалитет и услови под којима се стамбене потребе решавају.

Сврха и циљ програма

Овим програмом се пружа стамбена подршка за решавање стамбених потреба најмање _____ домаћинстава без стана, односно без одговарајућег стана која немају довољно средстава да обезбеде одговарајући стан на тржишту.

Станови опредељени за стамбену подршку

За решавање стамбених потреба грађана општине/града _____ опредељују се __ стана у објекту __ који се гради на локацији _____. Објекат се састоји од __ гарсоњера, __ једнособних станова, __ једноипособних и __ двособних станова. Спецификација станова је саставни део овог програма.

Корисници стамбене подршке у оквиру Програма

Корисници овог програма су лица која су без стана, пријављена на територији општине/града најмање три године, држављани републике Србије и која остварују приходе којима не могу да обезбеде стан под тржишним условима (у даљем тексту: корисници).

Право на решавање стамбене потребе имају лице чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од 1,2 просечне нето зараде у ЈЛС, као и чланови његовог породичног домаћинства. Како је у марту 2020. године просечна нето зарада у ЈЛС износила 59.681 динар, то једночлано домаћинство не може имати приходе веће од 71.617,20 динара.

За домаћинства са више од једног члана, приход од 1,2 просечне нето зараде у ЈЛС множи се коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+Ox0,7+Dx0,5$, где је О сваки следећи одрасли члан домаћинства, а Д дете.

За кориснике се, од укупног броја станова у објекту (___), опредељује ___ станова.

Поред корисника из претходног става, право на решавање стамбене потребе по овом програму имају и:

1. борци и ратни инвалиди, цивилни инвалиди рата и чланови породице са којима је живео погинули учесник оружаних акција после 17. 8. 1990. године, у складу са прописима о борачко-инвалидској заштити, а за њих је опредељено ___ станова;
2. лица која су остварила право на материјално обезбеђење према прописима о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана, а која су неспособна за рад и немају чланове породице који су у радном односу, за које је опредељено ___ станова;
3. родитељи или старатељи лица са психофизичком ометеношћу, менталном заосталошћу и/или инвалидитетом и сметњама у развоју, за које је опредељено ___ станова;
4. лица са инвалидитетом, за која је опредељено ___ станова.

Висина закупнине станова

Закупнина се одређује на основу обрачуна свих стварних трошкова прибављања и коришћења стана, обрачунава се у фиксном динарском износу за период од годину дана, и то за другу половину текуће године и прву половину наредне године, а плаћа у једнаким месечним ратама до 15. у месецу за текући месец.

Месечна закупнина по m^2 се израчунава по формули: $Z = K \times \Pi / 100/12$, где је K проценат вредности m^2 стана, Π је тржишна вредност m^2 непокретности на дан 31. децембра године која претходи години обрачуна закупнине, утврђена у складу са законом и другим прописима који уређују порезе на имовину за лица која не воде пословне књиге и за 20__ годину износи _____ динара, тако да месечна трошкова закупнина износи ___ динара/ m^2 .

Лица којима износ закупнине прелази износ од 30% просечног месечног прихода њиховог породичног домаћинства, имају право на умањење закупнине до износа разлике између износа од 30% прихода породичног домаћинства до висине износа закупнине за тај стан.

Коришћење средстава од закупнине за одржавање

Средства од закупнине се користе за трошкове управљања зградом, текуће одржавање заједничких делова зграде и инвестиционо одржавање станова³¹.

31 Ово је могуће само ако је основана градска/општинска стамбена агенција; у супротном, средства од закупнине су средства буџета ЈЛС и користе се у складу са прописима који уређују ову област.

Поступак избора корисника

Критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства су прописани у члану 10. Одлуке (стамбени статус, здравствено стање, инвалидност и телесно оштећење, број чланова породичног домаћинства и дужина пребивалишта на територији општине/града) као и у члану 18. (посебни услови за родитеље лица са психофизичком ометеношћу).

Поступак избора корисника води Комисија за стамбена питања општине/града.

Надлежност за спровођење програма

О спровођењу овог програма стараће се организациона јединица општинске/градске управе надлежна за становање (алтернативно: Градска/општинска стамбена агенција).

Образложење

Процењује се да је у општини/граду око _____ становника без стана, а с обзиром на просечне зараде, највећи број њих нема могућности да купи стан на тржишту. Са друге стране, тржиште издавања станова је неуређено и највећи број станова се издаје без легалне контроле, без закључених уговора и уређених међусобних односа.

Закон о становању и одржавању зграда је прописао да се стамбена подршка у смислу овог закона обезбеђује у складу са стратегијом и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан под тржишним условима. Закон такође предвиђа два начина решавања стамбених питања – продајом станова по непрофитној (производној) цени и давањем станова у закуп.

Ако се има у виду број лица која су без стана или одговарајућег стана, према подацима прикупљеним у оквиру општинске/градске управе, дугогодишња искуства развијених земаља у погледу стамбене подршке, као и статистички подаци о броју подстанара, може се закључити да су потенцијални корисници таквог вида подршке сви грађани општине/града који задовољавају основне критеријуме стамбене угрожености, а у немогућности су да сами обезбеде стан на тржишту.

Поред ових лица, Закон о становању и одржавању зграда и Одлука о располагању становима препознају и посебно рањиве категорије лица међу којима има велики број њих са нерешеним стамбеним питањима и потребно је да се у оваквом виду стамбене подршке она посматрају одвојено, а ту спадају ратни војни инвалиди, лица са тешким телесним оштећењима, родитељи лица са психофизичком ометеношћу. Породична домаћинства која примају социјалну помоћ, а у којима нико од чланова није запослен, такође имају посебан третман, поготову у погледу прилагођавања висине закупнине њиховим приходима.

Такође, за најцелисходнији начин решавања стамбених потреба сматра се давање станова у закуп, и то по цени која обезбеђује одржавање станова, а да трошкови не прелазе 30% примања закупаца. Висина закупнине је утврђена у складу са чланом __. Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града.

Из наведених разлога предлаже се усвајање програма.

ЈАВНИ ПОЗИВ – ПРИМЕР

Комисија за стамбена питања општине/града, на основу члана __. Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист _____”, број __) и Програма стамбене подршке давањем станова у закуп на одређено време („Сл. лист _____”, бр. _____ од _____ године, објављује

ЈАВНИ ПОЗИВ ЗА ДАВАЊЕ __ СТАНОВА У _____ У ЗАКУП НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

I ПОДАЦИ О СТАНОВИМА

Предмет конкурса су станови у _____ и то:

- _____ гарсоњера површине од 27,16 m² до 31,17 m²
- _____ једнособних станова површине од 32,50 m² до 36,53 m²
- _____ једноипособних станова површине од 41,24 m² до 52,98 m²
- _____ двособних станова површине од 53,40 m² до 64,94 m²

II ПРАВО УЧЕШЋА НА ЈАВНОМ ПОЗИВУ

A – Право учешћа на конкурсима имају:

1. Лица без стана која остварују приходе којима не могу да обезбеде стан под тржишним условима	100 станова
2. Ратни војни инвалиди из оружаних акција после 17. августа 1990, односно чланови породица бораца палих у оружаним акцијама после 17. августа 1990. године	10 станова
3. Родитељи, усвојиоци, старатељи лица са психофизичком ометеношћу	9 станова
4. Инвалидна лица са тешким телесним оштећењем	9 станова
5. Лица која су остварила право на материјално обезбеђење према прописима о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана, а која су неспособна за рад и немају чланове породице који су у радном односу	5 станова

Право на решавање стамбене потребе имају лице чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од 71.617,20 динара, као и чланови његовог породичног домаћинства.

За домаћинства са више од једног члана, приход од 1,2 просечне нето зараде у ЈЛС (91.113) множи се коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+Ox0,7+Dx0,5$, где је О сваки следећи одрасли члан домаћинства, а Д дете.

величина домаћинства – по броју особа	максимални приход по домаћинству у динарима
1 одрасла особа	71.617,20
1 одрасла особа и 1 дете	101.457,70
1 одрасла особа и 2 деце	131.298,20
2 одраслих	113.393,90
2 одраслих и 1 дете	143.234,40
2 одраслих и 2 деце	173.074,90
2 одраслих и 3 деце	202.915,40

Приликом утврђивања максималних квалификујућих прихода породичног домаћинства са особама са инвалидитетом, коефицијент се увећава за додатних 0,5.

Приходима се сматрају:

1. примања и приходи који се остварују у месечним износима, и то приход на основу радног односа, односно зарада, плата или накнада зараде, приход на основу уговора о делу, пензија, инвалиднина и друга примања према прописима о правима из области борачко-инвалидске заштите;
2. приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
3. приход на основу обављања регистроване самосталне делатности.

Укупан приход породичног домаћинства чини приход остварен у току шест месеци у односу на месец у ком је расписан конкурс.

Ратни војни инвалид и корисник породичне инвалиднине на основу палог борца је лице коме је коначним решењем органа надлежног за послове борачко-инвалидске заштите признато право на личну односно породичну инвалиднину у складу са законом којим се уређују права бораца, ратних војних инвалида и породица палих бораца.

Психофизичка ометеност постоји ако је лице ментално ометено у развоју, и то у степену умерене, теже или тешке менталне ометености, глуво или наглуво, слепо, телесно инвалидно или вишеструко ометено у развоју.

Инвалидно лице са тешким телесним оштећењем је лице са утврђеним процентом телесног оштећења од 70% до 100%.

Учесник на конкурс, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, може конкурисати за закуп стана следеће структуре:

1. самац – за гарсоњеру;
2. два члана – за једнособан стан;
3. три и више чланова – за једноипособан или двособан стан.

Лице које је остварило право на закуп стана може да закупи стан чија је структура мања од структуре стана који има право да закупи према броју чланова породичног домаћинства.

Б – Лице може учествовати на конкурс под условом да је:

- без стана

Сматра се да је лице без стана ако:

- оно или члан његовог породичног домаћинства немају у својини на територији Републике Србије усељив стан, односно породичну стамбену зграду која је одговарајућег стандарда за њега и његово породично домаћинство;
- ако стан у јавној својини користи на основу закупа на одређено време без права на куповину или ако има станарско право/закуп на неодређено време на становима у својини грађана или својини задужбина.

Сматра се да лице није без стана:

- ако су се то лице или члан његовог породичног домаћинства у периоду од пет година пре објављивања конкурса својом вољом лишили својине или сусвојине на стану или стамбеној згради чија тржишна вредност износи више од 50% тржишне вредности стана одговарајућег стандарда за њега и његово породично домаћинство у смислу Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града;
 - ако је са члановима свог породичног домаћинства користило субвенционисани зајам или једнократну помоћ Републике Србије за решавање стамбене потребе.
- пријављено на територији ЈЛС најмање три године пре расписивања конкурса
 - држављанин Републике Србије

Држављанима Републике Србије сматрају се лица која су држављанство стекла до дана истека рока за пријављивање на конкурс.

Стан се даје у закуп лицу које испуњава услове према редоследу утврђеном на листи реда првенства.

III УСЛОВИ ЗАКУПА

Закупнина се одређује на основу обрачуна свих стварних трошкова прибављања и коришћења стана, а обрачунава се у фиксном динарском износу за период од годину дана, и то за другу половину текуће године и прву половину наредне године плаћа се до 15. у месецу за текући месец, а износи _____ динара по m² стана за период до 30. јуна ____ године.

Лица којима износ закупнине прелази износ од 30% просечног месечног прихода њиховог породичног домаћинства имају право на умањење закупнине до

износа разлике између износа од 30% прихода породичног домаћинства до висине износа закупнине за тај стан.

IV ПРИЈАВЉИВАЊЕ НА ЈАВНИ ПОЗИВ

Пријава на јавни позив се врши на обрасцу који се може добити на шалтерима општинске/градске управе у улици _____, као и на сајту општине/града.

Пријаве са целокупном потребном документацијом се подносе у згради општинске/градске управе у улици _____, радним данима (понедељак–петак) од 9 до 15 часова, или поштом на исту адресу, у року од 30 дана од дана објављивања конкурса односно закључно са _____. године.

По истеку рока из јавног позива, подаци по поднетим пријавама ће се обрадити и по потреби проверити увидом на лицу места или на други начин.

Бодовање се неће вршити по основама за које нису приложени одговарајући докази уз пријаву или достављени у року од 15 дана од дана пријема позива за допуну документације.

Додатне информације се могу добити на броју телефона _____ или у просторијама општинске/градске управе.

ПРИЈАВА НА ЈАВНИ ПОЗИВ – ПРИМЕР

ПРИЈАВА НА ЈАВНИ ПОЗИВ ЗА ДАВАЊЕ СТАНОВА У ЗАКУП НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

Пријава се подноси на основу припадања одређеној категорији:

1. Лица без стана која остварују приходе којима не могу да обезбеде стан под тржишним условима*;
2. Ратни војни инвалиди из оружаних акција после 17. августа 1990, односно чланови породица бораца палих у оружаним акцијама после 17. августа 1990;
3. Родитељи, усвојиоци, старатељи лица са психофизичком ометеношћу;
4. Инвалидна лица са тешким телесним оштећењем;
5. Лица која су остварила право на материјално обезбеђење према прописима о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана, а која су неспособна за рад и немају чланове породице који су у радном односу.

Заокружите одговарајући број.

**Право на решавање стамбене потребе имају лица чији максимални приход за једночлано домаћинство не прелази износ од 71.617,20 динара, као и чланови његовој породичној домаћинства. За домаћинства са више од једног члана, приход од 1,2 просечне нето зараде у ЈЛС (91.113) множи се коефицијентом који се израчунава по формули $K=1+O \times 0,7 + D \times 0,5$, где је О сваки следећи одрасли члан домаћинства, а Д дете.*

ОПШТИ ПОДАЦИ

1.	ПРЕЗИМЕ И ИМЕ			
2.	МАТИЧНИ БРОЈ			
3.	МЕСТО РОЂЕЊА			
4.	АДРЕСА ИЗ ЛИЧНЕ КАРТЕ			
5.	КОНТАКТ АДРЕСА			
6.	ЗАПОСЛЕН У			
7.	АДРЕСА ЗАПОСЛЕЊА			
8.	ТЕЛЕФОН ПОСАО	ТЕЛЕФОН КУЋА	МОБИЛНИ ТЕЛЕФОН	ИМЕЈЛ

ОСНОВИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

1.	Стамбени статус (заокружити и уписати одговарајуће бодове)	Подстанар	до 5 година	120 бодова	
		максимални број бодова 190	за сваку следећу навршену годину додаје се по 2 бода	_____ год.	
				_____ бод.	
		Становање у колективном смештају			130 бодова
		Корисник собе или лежаја у самачком хотелу			120 бодова
		Становање код својих родитеља или родитеља свог супружника или ванбрачног партнера и сродника у правој линији у заједничком домаћинству уколико је површина стамбеног простора мања од 15 m ² по члану заједничког домаћинства			120 бодова
		Становање код блиских сродника			115 бодова
		Становање у заједничким просторијама у стамбеној згради у уговорном односу са Скупштином станара	за сваку навршену годину додаје се по 1 бод	_____ год.	
				_____ бод.	
		Корисник стана или просторија за службене потребе или по одлуци правног лица о привременом коришћењу односно закупу стана или просторије			110 бодова
		Становање код својих родитеља или родитеља свог супружника или ванбрачног партнера и сродника у правој линији у заједничком домаћинству уколико је површина стамбеног простора већа од 15 m ² по члану заједничког домаћинства			100 бодова
Коришћење стана или заједничких просторија без правног основа			100 бодова		
Други стамбени статус			100 бодова		

Бодује се само последњи стамбени статус у континуитету.

2.	Здравствено стање (заокружити бодове)		10 бодова
		(уписати назив болести)	

Под здравственим стањем подразумевају се: малигне болести и интракранијални тумори; хемофилија, тешке болести крви које имају прогресиван ток; инсулин зависни дијабетес мелитус (са секундарним компликацијама – ретинопатија, нефропатија, неуропатија); мултирезистентна туберкулоза; системске аутоимуне болести у одмаклој фази и/или са мултисистемском дисфункцијом; генетске болести које имају прогресивни ток и/или узрокују тежак поремећај метаболизма; хроничне психозе са непотпуним ремисијама и трајним изменама личности; епилепсија са тешким психичким променама; терминална бубрежна инсуфицијенција, на дијализи и после трансплантације; прогресивна неуромишићна обољења; тешко трајно оштећење плућне вентилације са хроничном респираторном инсуфицијенцијом која испуњава критеријуме за дуготрајну оксигенотерапију; тешке урођене и стечене срчане мане са тешким оштећењем срчане функције (ехокардиографски или другим методама утврђена ЕФ мање од 30% или 40%, друге болести срца са тешким оштећењем срчане функције – ЕФ мање од 30%); болести које доводе до трајног оштећења функције јетре тешког степена (портална хипертензија, асцитес, вариксни езофагуса) и стања

после трансплантације јетре; тежак облик бронхијалне астме, неконтролисана, перзистентна и поред редовне терапије; други тешки облици болести које доводе до трајно нарушеног здравственог стања.

3. Инвалидност (заокружити одговарајуће бодове)	• Потпуни губитак радне способности	10 бодова
	• Постоји преостала радна способност	5 бодова

Телесно оштећење (заокружити одговарајуће бодове)	• Телесно оштећење 100%	10 бодова
	• Телесно оштећење 90%	9 бодова
	• Телесно оштећење 80%	8 бодова
	• Телесно оштећење 70%	7 бодова
	• Телесно оштећење 60%	6 бодова
	• Телесно оштећење 50%	5 бодова
	• Телесно оштећење 40%	4 бода
	• Телесно оштећење 30% и мање	3 бода

Учеснику на конкурс и члану његовог породичног домаћинства припадају појединачно бодови само по једном основу из тачке 4.

Инвалидност и телесно оштећење се вреднује до 15 бодова.

4. Број чланова породичног домаћинства (уписати чланове породичног домаћинства и сродство)				
	(име члана породичног домаћинства)	(матични број)	(сродство)	(бодови)
	(додатни бодови за родитеља који сам врши родитељско право)			

Члановима породичног домаћинства сматрају се: супружник или ванбрачни партнер, деца (брачна, ванбрачна, усвојена, пасторчад), која су рођена или усвојена до дана истека рока за пријављивање на конкурс, а нису старија од 26 година живота на дан истека рока за пријављивање на конкурс, под условом да нису запослена, друга лица која је учесник на конкурс или његов супружник, односно ванбрачни партнер дужан по закону да издржава. Члановима породичног домаћинства сматрају се лица из става 2. овог члана под условом да са учесником на конкурс живе у заједничком домаћинству. За сваког члана породичног домаћинства лицу припада по 5 бодова. Родитељу који сам врши родитељско право припада додатних 5 бодова.

5. Дужина пребивалишта на територији општине		
	(уписати датум пријаве пребивалишта)	(бодови)

За сваку годину пребивалишта на територији ЈЛС у непрекидном трајању подносиоцу захтева припада по 1 бод, а највише 20 бодова.

РОДИТЕЉИ, УСВОЈИОЦИ ИЛИ СТАРАТЕЉИ ЛИЦА СА ПСИХОФИЗИЧКОМ ОМЕТЕНОШЋУ

6. Психофизичка ометеност	Вишеструка ометеност у развоју		60 бодова
	Тешка ментална ометеност, слепило без видне функције, телесна инвалидност		40 бодова
	Тежа ментална ометеност, слепило са оштрином вида између 0,05 и осећаја светлости, глувоћа		30 бодова
	Умерена ментална ометеност, наглувост – тешки губитак слуха		20 бодова
	Наглувост и тежи губитак слуха		10 бодова
	(заокружити одговарајући број бодова)		(додатни бодови)

Број бодова се увећава за по 5 бодова за случај да су два или више чланова породице лица са телесним оштећењем или ометена у развоју.

ЛИЦА СА ТЕШКИМ ТЕЛЕСНИМ ОШТЕЋЕЊЕМ

7. Степен телесног оштећења	• 100% телесно оштећење		40 бодова
	• 90% телесно оштећење		30 бодова
	• 80% телесно оштећење		20 бодова
	• 70% телесно оштећење		10 бодова
	(заокружити одговарајући број бодова)		(додатни бодови)

Број бодова се увећава за по пет бодова за случај да су два или више чланова породице лица са физичким оштећењем.

У складу са чланом 10. став 2. Закона о заштити података о личности, дајем пристанак Комисији за стамбена питања за обраду нарочито осетљивих података о личности за мене и чланове мог породичног домаћинства наведене у Пријави, а сходно одредбама наведеног Закона.

У _____, _____ године

(*поштом и односиоца пријаве*)

Пријава са потребном документацијом се предаје лично или доставља на адресу: Управа општине/града, ул. _____, са напоменом: „Јавни позив за станове”
Рок за подношење пријаве са потребним доказима је _____ године

ИЗЈАВА

I Сагласан/-на сам да Комисија за стамбена питања за потребе поступка може извршити увид у личне податке, прибавити и обрадити личне податке и чињенице о којима се води службена евиденција, који су неопходни у поступку одлучивања, као и документа под редним бројевима 2,3. и 4. са списка ПОТРЕБНА ДОКУМЕНТА на страни 4. овог обрасца.

У _____, _____ године

(*пошћис даваоца изјаве*)

II Иако је Комисија за стамбена питања обавезна да изврши увид у личне податке, прибави и обради личне податке, изјављујем да ћу сам/-а за потребе поступка прибавити документа под редним бројевима 2,3. и 4. са списка ПОТРЕБНА ДОКУМЕНТА на страни 4. овог обрасца.

У _____, _____ године

(*пошћис даваоца изјаве*)

ПОТРЕБНА ДОКУМЕНТА:

1. Фотокопија личне карте (прве 4 стране) или обе стране биометријске личне карте или штампани испис за подносиоца пријаве и за све пунолетне чланове породичног домаћинства
2. Извод из матичне књиге рођених за децу (фотокопија) и извод из матичне књиге венчаних (фотокопија)
3. Уверење о имовинском стању из Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности, за подносиоца пријаве и чланове његовог породичног домаћинства
4. Уверење о пребивалишту издато од стране МУП-а за подносиоца пријаве и све чланове породичног домаћинства
5. Потврда послодавца о приходима подносиоца пријаве и чланова породичног домаћинства
6. Доказ о стамбеном статусу
 - Документи без обзира на врсту стамбеног статуса
 - потврда предузећа односно установе да лице које конкурише и чланови његовог породичног домаћинства нису добили стан односно стамбени кредит
 - изјава да лице нема стан или породичну стамбену зграду

- правноснажна одлука којом је расправљена заједничка имовина разведених супружника (фотокопија)
 - правоснажна одлука којом је окончан оставински поступак (фотокопија)
- Подстанарски статус
 - уговор о подстанарском односу (оригинал или фотокопија)
 - изјава станодавца о начину коришћења стана
 - доказ о својини станодавца на стану (фотокопија)
 - изјава о станодавцима, периодима и адресама на којима је становао
 - потврда органа управљања стамбеном зградом потписана од овлашћеног лица и печатом стамбене зграде
- Становање код родитеља
 - доказ о власништву на стану или о коришћењу стана својих или родитеља супружника (фотокопија)
 - доказ о пребивалишту родитеља на стану (фотокопија личне карте или обе стране биометријске личне карте или штампани испис)
- Остало
 - уговор и други оверени документи о праву коришћења (фотокопија)
- 7. Доказ о статусу родитеља који сам врши родитељско право
 - извод из матичне књиге умрлих или решење надлежног судског органа о проглашењу несталог лица умрлим (фотокопија)
 - пресуда о разводу брака, односно одлука надлежног органа о вршењу родитељског права, односно споразум родитеља (фотокопија)
- 8. Доказ о здравственом стању
 - мишљење односно извештај здравствене установе у којој је постављена дијагноза и/или у којој се лице лечи са потписом три лекара одговарајуће специјалности, који је издат само за сврху конкурисања за социјално непрофитне станове и није старији од шест месеци до дана истека рока за пријављивање на конкурс, и медицинском документацијом потребном за верификацију одређене болести – отпусне листе, специјалистички налази, дијагностички тестови, лабораторијске налазе и др. (фотокопија)
- 9. Доказ о инвалидности
 - решење Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање донето до дана истека рока за пријављивање на конкурс (фотокопија)
- 10. Доказ о телесном оштећењу
 - решење Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање, односно другог надлежног органа донето до дана истека рока за пријављивање на конкурс (фотокопија)
- 11. Родитељ, усвојитељ или старатељ лица са психофизичком ометеношћу
 - мишљење територијално надлежне комисије за преглед деце ометене у развоју и решење надлежног органа о степену психофизичке ометености издато до дана истека рока за пријављивање на конкурс (фотокопија)

12. Лица са тешким телесним оштећењем
 - решење Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање донето до дана истека рока за пријављивање на конкурс (фотокопија)
13. Ратни војни инвалиди односно чланови њихових породица
 - решење по одредбама Закона о основним правима бораца донето до дана истека рока за пријављивање на конкурс (фотокопија)

ПРЕДЛОГ ЛИСТЕ РЕДА ПРВЕНСТВА

Комисија за стамбена питања Општине/Града на основу члана ____ . Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист _____”, број ____), објављује

**ПРЕДЛОГ ЛИСТЕ РЕДА ПРВЕНСТВА НА
ЈАВНОМ ПОЗИВУ ЗА ДАВАЊЕ __ СТАНА
У _____ У ЗАКУП НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ
утврђен на седници Комисије одржаној _____ . године**

1. ЛИСТА РЕДА ПРВЕНСТВА

Лица без стана која остварују приходе којима не могу да обезбеде стан
под тржишним условима
32 стана

Редни број	Број пријаве	Презиме и име	Стамбена ситуација	Здравствено стање	Инвалидност и телесно оштећење	Чланови домаћинства	Пребивалиште	Укупан број бодова
1.	120	Презиме и име	190	10	10	10	20	240
2.	617	Презиме и име	172	10	10	20	20	232
3.	518	Презиме и име	176	10	10	15	20	231
4.	877	Презиме и име	190	10	0	10	20	230
5.	648	Презиме и име	190	0	10	5	20	225
6.	588	Презиме и име	154	10	10	30	20	224
7.	560	Презиме и име	168	10	0	25	20	223
8.	490	Презиме и име	180	10	0	10	20	220
9.	122	Презиме и име	184	10	0	5	20	219
10.	806	Презиме и име	172	10	0	15	20	217
11.	362	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
12.	271	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
13.	145	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
14.	48	Презиме и име	190	0	0	5	20	215

Редни број	Број пријаве	Презиме и име	Стамбена ситуација	Здравствено стање	Инвалидност и телесно оштећење	Чланови домаћинства	Пребивалиште	Укупан број бодова
15.	386	Презиме и име	180	0	0	15	20	215
16.	595	Презиме и име	178	10	0	5	20	213
17.	453	Презиме и име	168	10	0	15	20	213
18.	485	Презиме и име	186	0	0	5	20	211
19.	358	Презиме и име	186	0	0	5	20	211
20.	309	Презиме и име	136	10	0	15	12	173
21.	375	Презиме и име	136	0	4	20	13	173
22.	315	Презиме и име	122	10	10	25	6	173
23.	912	Презиме и име	148	0	0	5	19	172
24.	366	Презиме и име	142	0	0	25	5	172
25.	810	Презиме и име	138	0	0	20	14	172
26.	80	Презиме и име	132	0	0	20	20	172
27.	620	Презиме и име	132	0	0	20	20	172
28.	851	Презиме и име	122	10	0	20	20	172
29.	547	Презиме и име	148	0	0	5	18	171
30.	397	Презиме и име	144	0	0	15	12	171
31.	454	Презиме и име	138	0	10	10	13	171
32.	26	Презиме и име	136	0	10	5	20	171
33.	774	Презиме и име	130	10	0	20	11	171
34.	911	Презиме и име	126	0	0	25	20	171
35.	499	Презиме и име	140	0	10	5	15	170
36.	305	Презиме и име	132	0	7	20	11	170
37.	758	Презиме и име	130	10	0	20	10	170
38.	231	Презиме и име	130	10	0	20	10	170
39.	659	Презиме и име	130	0	0	20	20	170
40.	543	Презиме и име	130	0	0	20	20	170
41.	725	Презиме и име	120	10	0	20	20	170
42.	820	Презиме и име	120	0	0	30	20	170

НЕРАНГИРАНИ ПОДНОСИОЦИ ПРИЈАВА

<i>Број пријаве</i>	<i>Презиме и име</i>	<i>Образложење</i>
863	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
433	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
156	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
654	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
570	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
969	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
601	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
956	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
98	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
880	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
857	<i>Презиме и име</i>	НЕ ПРИПАДА КРУГУ ЛИЦА
511	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
958	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
864	<i>Презиме и име</i>	НЕ ПРИПАДА КРУГУ ЛИЦА
172	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
596	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
597	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
832	<i>Презиме и име</i>	НЕ ПРИПАДА КРУГУ ЛИЦА
544	<i>Презиме и име</i>	НЕ ПРИПАДА КРУГУ ЛИЦА
106	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
370	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
96	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
948	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
244	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
554	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
295	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
61	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
897	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
268	<i>Презиме и име</i>	ПОСЕДУЈЕ ИМОВИНУ
764	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
670	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
178	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Поука о правном леку:

Приговор се може изјавити градоначелнику / председнику општине преко Комисије за стамбена питања на адреси: улица _____ или предати на шалтеру број __ писарнице на истој адреси.

Рок за подношење приговора је 15 дана од дана објављивања предлога листе реда првенства, односно закључно са _____ . године .

РЕШЕЊА О ОДБИЈАЊУ/УСВАЈАЊУ ПРИГОВОРА – примери

Број: _____ - _____ / _____-Г

Градоначелник / председник општине, на основу члана ____ . Одлуке о располагању становима („Сл. лист _____”, број ____) и члана ____ . тачка ____ Статута Града/Општине („Сл. лист _____”, број ____), донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ приговор _____, из _____, ул. _____ бр. _____, конкурсна пријава број _____, који је изјављен против предлога листе реда првенства по Јавном позиву за давање _____ стана у _____ у закуп на одређено време, као неоснован.

Образложење

_____ из _____, ул. _____ бр. _____, изјавио је благовремено приговор против предлога листе реда првенства по Јавном позиву за давање стана у улици _____ у закуп на одређено време. У приговору наводи да није задовољан местом на ранг листи и моли да се поново погледа документација.

Разматрањем приговора и свих доказа приложених уз пријаву на наведени конкурс, утврђено је да је приговор неоснован.

Увидом у списе предмета утврђено је да је именовани доставио сву документацију потребну за одлучивање по поднетој пријави и да су сви докази вредновани у складу са члановима ____ . Одлуке па је подносиоцу пријаве утврђено укупно _____ бодова.

Узимајући у обзир све наводе приговора, доказе поднете уз пријаву, као и поступак вредновања доказа уз пријаву, Комисија је исправно утврдила број бодова применом прописаних основа за утврђивање листе реда првенства.

На основу свега изложеног, решено је као у диспозитиву.

Поука о правном леку:

Против овог решења није допуштена жалба, али се може водити поступак пред судом опште надлежности.

Број: _____ - _____ / _____-Г

Градоначелник / председник општине, на основу члана ____ . Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист _____”, број ____), и члана ____ . тачка ____ Статута Града/Општине („Сл. лист _____”, број ____), донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ приговор _____, из _____, ул. _____ бр. _____, пријава број ____, који је изјављен против предлога листе реда првенства по Јавном позиву за давање ____ стана у улици _____ у закуп на одређено време.

Именованој се утврђује ____ бодова за стамбени статус и ____ бодова на основу здравственог стања, односно укупно ____ бодова.

Образложење

_____ из _____, ул. _____ бр. _____, изјавила је благовремено приговор против предлога листе реда првенства по Јавном позиву за давање ____ стана у улици _____ у закуп на одређено време. У приговору наводи да сматра да треба да јој буде признат и подстанарски статус за време боравишта на територији општине/града, јер није била у могућности да као интерно расељено лице пријави пребивалиште. Такође сматра да треба да јој буду признати бодови на основу здравственог стања њеног супруга.

Разматрањем приговора и свих доказа приложених уз пријаву на наведени Јавни позив, утврђено је да је приговор основан.

Увидом у списе предмета утврђено је да је именована боравила на територији општине/града као интерно расељено лице од 1999. године и да је приложила доказе који то потврђују. Такође је доставила и потребну документацију за доказивање здравственог стања њеног супруга, те је, с обзиром на све наводе приговора, доказе поднете уз пријаву, као и поступак вредновања доказа уз пријаву, применом прописаних основа за утврђивање листе реда првенства утврђено да постоје основи за усвајање приговора _____ који је изјављен против предлога листе реда првенства по Јавном позиву за давање ____ стана у улици _____ у закуп на одређено време.

На основу свега изложеног, решено је као у диспозитиву.

Поука о правном леку:

Против овог решења није допуштена жалба, али се може водити поступак пред судом опште надлежности.

ЛИСТА РЕДА ПРВЕНСТВА

Комисија за стамбена питања општине/града на основу члана ____ . Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист _____”, бр. ____), објављује

ЛИСТУ РЕДА ПРВЕНСТВА

на

ЈАВНОМ ПОЗИВУ ЗА ДАВАЊЕ ____ СТАНА У _____

У ЗАКУП НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ утврђену на седници Комисије одржаној _____ . године

1. ЛИСТА РЕДА ПРВЕНСТВА

Лица без стана која остварују приходе којима не могу да обезбеде стан под тржишним условима
_____ станова

Редни број	Број предмета	Презиме и име	Стамбена ситуација	Здравствено стање	Инвалидност и телесно оштећење	Чланови домаћинства	Пребивалиште	Укупан број бодова
1.	120	Презиме и име	190	10	10	10	20	240
2.	617	Презиме и име	172	10	10	20	20	232
3.	518	Презиме и име	176	10	10	15	20	231
4.	877	Презиме и име	190	10	0	10	20	230
5.	648	Презиме и име	190	0	10	5	20	225
6.	588	Презиме и име	154	10	10	30	20	224
7.	560	Презиме и име	168	10	0	25	20	223
8.	490	Презиме и име	180	10	0	10	20	220
9.	888	Презиме и име	180	0	10	10	20	220
10.	122	Презиме и име	184	10	0	5	20	219
11.	806	Презиме и име	172	10	0	15	20	217
12.	362	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
13.	271	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
14.	145	Презиме и име	190	0	0	5	20	215

Редни број	Број предмета	Презиме и име	Стамбена ситуација	Здравствено стање	Инвалидност и телесно оштећење	Чланови домаћинства	Пробивалиште	Укупан број бодова
15.	48	Презиме и име	190	0	0	5	20	215
16.	386	Презиме и име	180	0	0	15	20	215
17.	595	Презиме и име	178	10	0	5	20	213
18.	453	Презиме и име	168	10	0	15	20	213
19.	599	Презиме и име	168	10	0	15	20	213
20.	485	Презиме и име	186	0	0	5	20	211
21.	358	Презиме и име	186	0	0	5	20	211
22.	306	Презиме и име	174	0	0	15	20	209
23.	651	Презиме и име	164	10	0	15	20	209
24.	587	Презиме и име	172	10	0	5	20	207
25.	677	Презиме и име	166	0	10	10	20	206
26.	321	Презиме и име	164	10	0	10	20	204
27.	322	Презиме и име	168	0	0	15	20	203
28.	166	Презиме и име	162	10	0	10	20	202
29.	395	Презиме и име	176	0	0	5	20	201
30.	419	Презиме и име	176	0	0	5	20	201
31.	299	Презиме и име	166	10	0	5	20	201
32.	868	Презиме и име	156	10	0	15	20	201
33.	906	Презиме и име	160	0	0	20	20	200
34.	209	Презиме и име	164	10	0	5	20	199
35.	606	Презиме и име	164	0	0	15	20	199
36.	619	Презиме и име	158	0	0	20	20	198
37.	272	Презиме и име	162	0	0	15	20	197
38.	108	Презиме и име	152	10	0	15	20	197
39.	621	Презиме и име	170	0	0	5	20	195
40.	627	Презиме и име	150	0	10	15	20	195
41.	765	Презиме и име	164	0	0	10	20	194
42.	819	Презиме и име	168	0	0	5	20	193

НЕРАНГИРАНИ ПОДНОСИОЦИ ПРИЈАВА

Број пријаве	Презиме и име	Разлог одбијања
674	<i>Презиме и име</i>	НЕ ПРИПАДА КРУГУ ЛИЦА
863	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
433	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
156	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
654	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
570	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ
969	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
601	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
956	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
98	<i>Презиме и име</i>	НЕПОТПУНА ДОКУМЕНТАЦИЈА
880	<i>Презиме и име</i>	НЕМА ПРЕБИВАЛИШТЕ

ОДЛУКА КОМИСИЈЕ О ДОДЕЛИ СТАНА У ЗАКУП

На основу члана __. Одлуке о располагању становима у својини Општине/Града („Сл. лист _____”, бр. __), Комисија за стамбена питања _____ донела је следећу

О Д Л У К У

_____ (име и њрезиме), ЈМБГ _____, даје се у закуп на одређено време стан који се налази у улици _____ број __, број стана __, __. спрат, по структури _____, површине __ m².

Стан ће користити са члановима породичног домаћинства, и то:

_____ ЈМБГ _____

_____ ЈМБГ _____

Образложење

_____ (име и њрезиме) је остварио/-ла приоритетно место на Листи реда првенства по Јавном позиву за давање _____ стана у непрофитни закуп на одређено време, па је донета Одлука као у диспозитиву.

Број: _____ - _____
_____, _____ године

ПРЕДСЕДНИК
КОМИСИЈЕ ЗА СТАМБЕНА ПИТАЊА

УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ³²

закључен у _____ између следећих уговорних страна:

1. Град/Општина _____ - улица _____ бр. ____, који/коју заступа _____, градоначелник / председник општине ЈЛС, а по овлашћењу _____ (у даљем тексту: закуподавац) и
2. _____, ЈМБГ _____, (у даљем тексту: закупац).

Уговорне стране сагласно констатују:

- да је закупац остварио приоритетно место на Листи реда првенства објављеној _____. године по Јавном позиву за давање ____ стана у улици _____ у закуп на одређено време,
- да је Комисија за стамбена питања донела Одлуку бр. _____ - _____, од _____ којом је закупцу у закуп на одређено време додељен стан у улици _____, описан у члану 1. овог уговора.

Члан 1.

Закуподавац даје закупцу у закуп на одређено време, на период од 5 (пет) година, стан у _____, улица _____ број ____, стан број ____, спрат ____, по структури ____, површине ____ m².

Члан 2.

Закупац ће стан из члана 1. овог уговора користити са следећим члановима породичног домаћинства:

1. _____
2. _____.

Члан 3.

Закупац за коришћење стана закуподавцу плаћа месечну закупнину чија висина се утврђује у складу са одредбама члана 4. Правилника о јединственој методологији обрачуна непрофитне закупнине („Сл. гласник РС”, број 90/2017), а за 20__ годину износи _____ динара.

Закупац је обавезан да плаћа закупнину и накнаду за комуналне услуге, _____ и трошкове електричне енергије, по обрачуна ЕПС.

³² Ово је модел уговора о закупу стана који се налази у стамбеној згради у којој су сви посебни делови у својини Општине/Града.

Члан 4.

По истеку уговорног периода уговор се може, на писани захтев закупца, обнављати са истим роком и под истим условима, осим:

- ако закупца користи стан супротно одредбама овог уговора;
- ако закупца или члан његовог породичног домаћинства реше стамбену потребу на други начин.

Захтев из става 1. овог члана подноси се Комисији најкасније 30 дана пре истека уговореног рока.

Сагласност за обнављање трајања закупа даје Комисија по претходној провери навода из захтева закупца и поднетих доказа, што ће се регулисати анексом уговора.

Члан 5.

Закупац се обавезује да при коришћењу стана и заједничких делова зграде, уређаја, инсталација и опреме у згради, поступа са пажњом доброг домаћина и да врши текуће одржавање стана својим средствима.

Закупац је обавезан да организује поправке и сноси трошкове поправки у стану, делу стана или на другим деловима зграде или уређајима, инсталацијама и опреми које проузрокује намерно или непажњом, или их проузрокују чланови његовог породичног домаћинства.

Члан 6.

Закупац је дужан да организује и сноси трошкове текућег одржавања стана и то:

1. поправке или замену делова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.);
2. дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију просторија у стану;
3. редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у стану;
4. одгушивање канализационе мреже која припада само стану закупца, одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у стану;
5. чишћење снега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана;
6. поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану;
7. кречење просторија у стану;
8. одржавање хигијене у стану (чишћење и прање просторија, застакљених површина и др.);
9. друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Уколико закупца не организује текуће одржавање стана из става 1. овог члана, то ће у случају потребе урадити закуподавац уз рефундацију трошкова од закупца.

Члан 7.

Закуподавац је дужан да организује текуће одржавање зграде и сноси трошкове тог одржавања, и то:

1. поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
2. дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
3. редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (подстаница, мреже са грејним телима, вентили и др.), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за вентилацију зграде;
4. чишћење олука и олучних цеви на згради;
5. поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормара за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
6. кречење заједничких просторија у згради;
7. одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
8. друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

О потреби за поправком зграде купац је дужан да обавести закуподавца преко управника зграде или лица које закуподавац одреди односно овласти.

Члан 8.

Закуподавац сноси трошкове инвестиционог одржавања стана и зграде, и то:

1. кровне конструкције и других конструктивних делова зграде;
2. кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођа и тераса и др.);
3. олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
4. хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
5. водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
6. вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
7. електроинсталације зграде до струјомерног ормара;
8. инсталација централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топлотне мреже, као и поправке или замене инсталација за гас;

9. пумпног постројења за избацавање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
10. хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталацијама;
11. дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким деловима зграде;
12. канала за смеће у згради;
13. дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде и стану;
14. дотрајалих дрвених и металних делова на прозорима и вратима стана и заједничких просторија зграде;
15. оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
16. инсталација и уређаја за узбуњивање у згради;
17. громобрана, интерфона и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
18. хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради;
19. противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
20. дотрајалих санитарних уређаја у стану и згради;
21. уређаја за нужно осветљење.

Члан 9.

Закуподавац организује радове и сноси трошкове хитних интервенција.

Хитним интервенцијама сматрају се радови на одржавању стамбене зграде којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину и изводе се без одлагања.

Радови који се изводе као хитне интервенције обухватају:

1. скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
2. поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања односно продора воде и других атмосферских падавина;
3. кидање или поправке оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
4. поправке или замене водоводних и канализационих цеви у згради или стану када дође до прскања њихових делова;
5. поправку или замену хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
6. одгушивање заједничке канализационе мреже у згради или стану, одношење изливних остатака и дезинфекције просторија у згради или стану;
7. избацавање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;

8. отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде од струјомерног ормара до разводне табле у стану односно сијаличног места у заједничким просторијама;
9. утврђивање и отклањање узрока електризирања заједничких уређаја у згради и инсталација у згради и стану;
10. поправке или замену цевне мреже, грејних тела и делова топловодних односно плинских постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топловодног односно плинског система;
11. отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

Закупац је обавезан да одмах по сазнању оваквих околности, преко управника зграде односно овлашћеног лица, обавести закуподавца о потреби да се предузму радови који се изводе као хитне интервенције.

Члан 10.

Закупац се обавезује да ће лицима које овласти закуподавац дозволити улазак ради утврђивања потребе за извођењем неопходних радова на одржавању стана, заједничких делова и уређаја, инсталација и опреме у згради.

Закуподавац има право да најмање једном месечно, а по потреби и чешће, обиђе стан и провери да ли се стан користи у складу са уговором о закупу.

Члан 11.

Закупац може дати отказ уговора о закупу на одређено време у писаној форми, најмање 30 дана пре него што се исели из непокретности.

Члан 12.

Закуподавац ће дати закупцу отказ уговора о закупу стана:

1. ако купац без сагласности закуподавца користи стан за обављање пословне делатности или издаје стан у подзакуп;
2. ако купац не плати закупнину најмање три месеца узастопно или четири месеца у току године;
3. ако купац или лица која су унета у уговор као корисници стана нанесу штету на стану, заједничким просторијама, уређајима, инсталацији и опреми у згради;
4. ако купац, особе које са њим станују или лица којима дозволи улазак у стан начином коришћења стана грубо крше основна правила суседског суживота утврђена кућним редом или начином коришћења ометају друге становнике у њиховом мирном коришћењу стана;
5. ако купац без сагласности закуподавца врши преправке и реконструкције у стану;
6. ако купац или други члан његовог породичног домаћинства стекне у својину усељив стан који је одговарајући за то породично домаћинство;

7. ако закупац стана и чланови његовог породичног домаћинства не користе стан дуже од једног месеца, а најдуже три месеца у години дана, а закупац се не споразуме са закуподавцем о начину коришћења стана за то време.

Члан 13.

Закупац је дужан да по изласку из стана преда закуподавцу стан у стању у коме га је примио, при чему се узимају у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана.

Приликом примопредаје стана сачињава се записник о стању у коме се стан налази, који потписују обе уговорне стране.

Члан 14.

У случају смрти закупца, чланови његовог породичног домаћинства настављају са коришћењем стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

Члан 15.

Уговорне стране су сагласне да ће, уколико се покаже потреба за тиме, за све евентуалне измене овог уговора сачинити одговарајући анекс у писаној форми.

На све што није предвиђено овим уговором примењиваће се одредбе прописа којима се регулишу облигациони односи.

Члан 16.

Уговорне стране су сагласне да све евентуалне неспоразуме који настану током реализације овог уговора решавају мирним путем, а у колико то не буде било могуће, надлежан је стварно и месно надлежан суд.

Члан 17.

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка, од којих свака уговорна страна задржава по 2 (два) примерка.

_____. године

ЗАКУПОДАВАЦ

ЗАКУПАЦ

УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ

УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА НА ОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ³³

закључен у _____ између следећих уговорних страна:

1. Град/Општина _____, улица _____ бр. ____, који/коју заступа _____, градоначелник / председник општине ЈЛС, а по овлашћењу _____ (у даљем тексту: закуподавац) и
2. _____, ЈМБГ _____, (у даљем тексту: купац),

Уговорне стране сагласно констатују:

- да је закуподавац носилац права јавне својине на стану бр. __ у ул. _____ бр. __ у _____;
- да је Комисија за стамбена питања донела одлуку бр. _____ од _____ године о давању _____ стана бр. __ у ул. _____ бр. __ у _____ у закуп на одређено време од 5 (пет) година са могућношћу продужења;

Члан 1.

Закупац прима у закуп на одређено време од 5 (пет) година, са могућношћу продужења, _____ собан стан број ____, са лођом, површине _____ m² на _____ спрату зграде у ул. _____ бр. __ у _____, на кат. парцели _____, уписан у лист непокретности __ КО _____.

Члан 2.

Закупац за коришћење стана закуподавцу плаћа месечну закупнину чија висина се утврђује у складу Одлуком о располагању становима у својини Општине/Града и у складу са Програмом стамбене подршке.

Закупац је обавезан да плаћа закупнину и накнаду за комуналне услуге, _____, трошкове електричне енергије, по обрачуну ЕПС, и учествује у трошковима одржавања зграде и управљања зградом.

Закуподавац учествује у плаћању трошкова инвестиционог одржавања и хитних интервенција за заједничке делове зграде.

Члан 3.

Закупац ће користити стан са члановима породичног домаћинства:

_____, (сродство), ЈМБГ: _____;
 _____, (сродство), ЈМБГ: _____.

³³ Ово је модел уговора о закупу стана који се налази у згради у којој су само поједини станови у својини Општине/Града и где настаје стамбена заједница.

Члан 4.

Закупац је обавезан да при коришћењу стана и заједничких делова зграде, уређаја, инсталација и опреме у згради поступа са пажњом доброг домаћина и да врши текуће одржавање стана својим средствима, и то:

1. поправке или замену делова електричних инсталација у стану (прекидача, сијалица и др.);
2. дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију просторија у стану;
3. редовне прегледе и сервисирање инсталација водовода и канализације од прикључка на заједничку водоводну и канализациону вертикалу зграде до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у стану;
4. одгушивање канализационе мреже која припада само стану закупца, одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у стану;
5. чишћење снега и леда са прозора, балкона, лођа и тераса свог стана;
6. поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање просторија у стану;
7. кречење просторија у стану;
8. одржавање хигијене у стану (чишћење и прање просторија, застакљених површина и др.);
9. друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање стана на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Члан 5.

Закупац се обавезује да ће запосленима које овласти предузеће са којим стамбена заједница зграде има уговор о одржавању дозволити улазак ради утврђивања потребе и извођења неопходних радова на одржавању станова, заједничких делова и уређаја, инсталације и опреме у згради.

Члан 6.

Закупац и чланови његовог породичног домаћинства обавезни су да се придржавају кућног реда у складу са Одлуком о кућном реду у стамбеним зградама на територији општине/града.

Члан 7.

Закупац није овлашћен да у стану врши било какве преправке и реконструкције без писмене сагласности закуподавца.

Члан 8.

Закупац стан не може давати у подзакуп, нити дозволити коришћење непокретности лицима која нису предвиђена уговором.

Закупац не може у стану обављати пословну делатност без знања и сагласности закуподавца.

Уколико закупац поступи у супротности са одредбом из ст. 1. и 2. овог члана, закуподавац може отказати закуп стана.

Члан 9.

Закуподавац може дати отказ уговора о закупу на одређено време и ако закупац не плати закупнину из члана 3. овог уговора за најмање три месеца узастопно.

Закупац може дати отказ уговора о закупу на одређено време у писаној форми, најмање 30 дана пре него што се исели из непокретности.

Члан 10.

Закупац је дужан да по изласку из стана преда закуподавцу стан у стању у коме га је примио, при чему се узимају у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана.

Приликом примопредаје стана сачињава се записник о стању у коме се стан налази, који потписују обе уговорне стране.

Члан 11.

У случају смрти закупца, чланови његовог породичног домаћинства настављају са коришћењем стана, с тим што уговор о закупу закључује лице које они споразумно одреде.

Члан 12.

Уговорне стране су сагласне да ће, уколико се покаже потреба за тиме, за све евентуалне измене овог уговора сачинити одговарајући анекс у писаној форми.

На све што није предвиђено овим уговором примењиваће се одредбе прописа којима се регулишу облигациони односи.

Члан 13.

Уговорне стране су сагласне да све евентуалне неспоразуме који настану током реализације овог уговора решавају мирним путем, а у колико то не буде било могуће, надлежан је стварно и месно надлежан суд.

Члан 14.

Овај уговор је сачињен у 5 (пет) истоветних примерка, од којих су два за закупца, а три за закуподавца.

У _____, дана _____. године

ЗА ПРОДАВЦА

КУПАЦ

ЈМБГ

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ СТАНА (кредит)

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ СТАНА

закључен у _____ између следећих уговорних страна:

1. Град/Општина _____, улица _____ бр. ____, који/коју заступа _____, градоначелник / председник општине, а по овлашћењу _____ (у даљем тексту: продавац) и
2. _____, ЈМБГ (у даљем тексту: купац).

Члан 1.

Уговорне стране сагласно констатују:

- да је купац остварио право на куповину стана као учесник на Јавном позиву за продају станова _____
- да је предмет овог уговора купопродаја _____ стана, површине ___ m², број ____, који се налази на ___ спрату стамбено-пословног објекта у улици _____ бр. __ у _____, катастарска парцела број __ КО _____

Члан 2.

Купопродајна цена без обрачунаог пореза на додату вредност (у даљем тексту: ПДВ) утврђена је у износу од _____ EUR по 1 m², што за стан из члана 1. овог уговора износи _____ EUR, односно са обрачунатим ПДВ укупно износи _____ EUR.

Купопродајну цену из става 1. овог члана купац исплаћује на следећи начин:

- износ од _____ EUR (словима: _____) из стамбеног кредита одобреног од _____ банке на рачун продавца у року од 15 (петнаест) дана од дана овере овог Уговора
- износ од _____ EUR (словима: _____) из сопствених средстава у року од 8 (осам) дана од дана уплате износа из стамбеног кредита.

Купопродајна цена из ст. 1. и 2. овог члана обрачунава се у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан уплате и уплаћује на рачун продавца број _____ ЈЛС – Продаја станова, позив на број_____.

Члан 3.

Уколико купац не уплати купопродајну цену у износу и роковима наведеним у члану 2, овај уговор се раскида.

Продавац ће купцу предати купљени стан у року од 8 (осам) дана од дана уплате уговорене цене, а све преко записника о примопредаји, који чини саставни део овог уговора.

Члан 4.

Продавац је сагласан да се купац, по уплати уговорене цене из члана 2. овог уговора у целости, може уписати као власник стана описаног у члану 1. овог уговора у Регистру непокретности код РГЗ-Службе за катастар непокретности без сагласности продавца.

Сматра се да је ова изјава *CLAUSULA INTABULANDI*.

Члан 5.

Сви трошкови око продаје стана из члана 1. овог уговора падају на терет купца (овера уговора и др.).

Члан 6.

За све друго што није уређено овим уговором примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима и други позитивни прописи који регулишу ову област.

Члан 7.

Овај Уговор сачињен је у 6 (шест) истоветних примерка, по 2 (два) за сваку уговорну страну и 2 (два) за јавног бележника

ЗА ПРОДАВЦА

КУПАЦ

ЈМБГ

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ СТАНА

УГОВОР О КУПОПРОДАЈИ СТАНА

закључен у _____ између следећих уговорних страна:

1. Општина/град, улица _____ бр. __, који/коју заступа _____, градоначелник / председник општине, или _____ по овлашћењу _____ (у даљем тексту: продавац) и
2. _____, ЈМБГ _____, (у даљем тексту: купац).

Члан 1.

Купац је остварио право на куповину стана као учесник на Јавном позиву за продају станова по непрофитној цени _____.

Предмет овог уговора је купопродаја стана у _____, улица _____ број __, стан број __, спрат __, по структури __, површине __ m², зграда бр. __ на кат. парц. бр. _____, КО _____.

Члан 2.

Купопродајна цена је утврђена у складу са чл. _____. Одлуке о располагању становима у својини општине/града у износу од _____ EUR по 1 m², што за стан из члана 1. овог уговора износи _____ EUR), а са ПДВ _____ EUR

Купопродајну цену из става 3. овог члана купац исплаћује у року од 20 година у месечним ратама.

Члан 3.

Висина месечне рате из члана 2. Уговора износи _____ EUR у динарској противвредности по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате и прва доспева за наплату наредног месеца од месеца у коме је закључен уговор, а свака следећа доспева на наплату најкасније до 15. у месецу и уплаћује се у корист рачуна продавца бр. _____, позив на број _____.

Купац може пре истека рока делимично или у потпуности исплатити купопродајну цену.

У случају превремене исплате купопродајне цене, купац је дужан да о својој намери обавести продавца у писменој форми, о чему ће уговорне стране сачинити анекс Уговора.

Члан 4.

Продавац је сагласан да се купац може уписати као власник стана из члана 1. овог уговора у регистру непокретности код РГЗ – Службе за катастар

непокретности без даље сагласности и присуства продавца, са теретом хипотеке у корист продавца (*CLAUSULA INTABULANDI*).

Члан 5.

У случају да током отплате купопродајне цене купац не плати три узастопне доспеле рате, уговор се може раскинути ако купац из економско-социјалних разлога није у могућности да настави отплату, а купац стиче сусвојину са уделом који је сразмеран уделу исплаћеног дела купопродајне цене стана.

У случају из става 1. овог члана, купац наставља да користи стан у својству закупца дела стана на којем није стекао својину, о чему се закључује уговор о закупу.

Члан 6.

Купац не сме отуђити стан или га дати на коришћење трећем лицу у року од пет година од дана закључења уговора о купопродаји. По истеку тог рока може отуђити стан по исплати купопродајне цене.

Уколико купац отуђи предметни стан или га уступи на коришћење трећем лицу пре истека рока наведеног у ставу 1. овог члана и пре исплате купопродајне цене стана у целости, уговор се раскида.

У случају из става 2. овог члана, продавац ће извршити повраћај средстава уплаћених према овом уговору у номиналном износу, по одбитку износа у висини закупнине за период од дана закључења овог уговора.

Члан 7.

Трошкови овере Уговора и уписа права својине стана из члана 1. овог уговора падају на терет купца.

Члан 8.

За све друго што није уређено овим уговором примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима и други позитивни прописи који регулишу ову област.

Члан 9.

Све евентуалне спорове уговорне стране решаваће мирним путем, а уколико то није могуће, одређују надлежност суда у _____.

Члан 10.

Овај уговор сачињен је у __ (___) истоветна/-их примерка/-ака, по __ (___) за сваку уговорну страну и _ (___) за јавног бележника.

ЗА ПРОДАВЦА

КУПАЦ

ЈМБГ

ЗАПИСНИК О ПРИМОПРЕДАЈИ СТАНА

ЗАПИСНИК

о примопредаји стана из Јавног позива за _____ станова на локацији _____, који се налази у _____, у улици _____ број _____ између следећих лица:

ИНВЕСТИТОР:	
КУПАЦ: ЈМБГ	по Уговору бр. _____ - / од _____
ИЗВОЂАЧ	
НАДЗОРНИ ОРГАН	
СТРУЧНА СЛУЖБА	

Прегледом стана бр. __ у објекту од стране представника инвеститора, купца, извођача, надзорног органа и стручне службе констатоване су следеће примедбе:

Извођач радова се обавезује да ће наведене примедбе отклонити у року од 30 дана.

Примљени кључеви, и то:

- три (3) кључа од стана
- два (2) кључа од поштанског сандучета
- _____

за ИЗВОЂАЧА

за ИНВЕСТИТОРА

за КУПЦА

АНЕКС I

**ПОДАЦИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗРАДУ ИЗВЕШТАЈА О
СТАМБЕНИМ ПОТРЕБАМА И УСЛОВИМА СТАНОВАЊА И
МОГУЋИ ИЗВОРИ ПОДАТАКА**

ОБРАЗАЦ ИЗВЕШТАЈА У ВЕЗИ СА СТАМБЕНИМ ПОТРЕБАМА И УСЛОВИМА СТАНОВАЊА И ПРОГРАМИМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ	
ОБРАЗАЦ А	
I ПОДАЦИ О ОРГАНУ НАДЛЕЖНОМ ЗА ПОСЛОВЕ СТАНОВАЊА	
Податак	Извор податка
I.1. Надлежни орган ЈЛС	Орган ЈЛС
1.1. Назив града/општине	Орган ЈЛС
1.2. Назив организационе јединице ЈЛС надлежне за послове становања	Орган ЈЛС
1.3. Надлежности органа под 1.2.	Орган ЈЛС
1.4. Назив руководећег радног места и број извршилаца у надлежном органу	Орган ЈЛС
1.5. Контакт подаци лица у надлежном органу	Орган ЈЛС
II ОСНОВНИ СТАТИСТИЧКИ ПОДАЦИ	
II.1. СТАНОВНИШТВО, СОЦИЈАЛНИ И ЕКОНОМСКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
2.1. Број становника	Републички завод за статистику (РЗС), Књига пописа бр. 2
2.2. Број домаћинства	РЗС, Књига пописа бр. 21
2.3. Број домаћинства у градским насељима	РЗС, Књига пописа бр. 21
2.4. Број домаћинства у осталим насељима	РЗС, Књига пописа бр. 21
2.5. Просечна зарада	РЗС, База података
2.6. Стопа незапослености	РЗС, база података, база <i>DevInfo</i>
2.7. Степен развијености ЈЛС	Уредба о степену развијености ЈЛС за 2014. годину
2.8. Просечна цена стана по m ²	РЗС, База података
2.9. Просечна цена закупа стана (од 60 m ²)	Из огласа за издавање станова
II.2. СТАМБЕНИ ФОНД	
2.1. Број станова	РЗС, Књига пописа бр. 22
2.2. Број станова за стално становање у градским насељима	РЗС, Књига пописа бр. 22
2.3 Број ненастањених станова за стално становање у градским насељима	РЗС, Књига пописа бр. 26
2.4. Број станова за стално становање у осталим насељима	РЗС, Књига пописа бр. 26
2.5. Број ненастањених станова за стално становање у осталим насељима	РЗС, Књига пописа бр. 26

II.3. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА	
3.1. Број завршених станова на годишњем нивоу**	РЗС
3.2 Број издатих грађевинских дозвола за изградњу стамбених зграда/породичних кућа у претходној години	РЗС
ОБРАЗАЦ Б	
I УСЛОВИ СТАНОВАЊА И СТАМБЕНИ ФОНД	
I.1. ПРОСТОРНИ УСЛОВИ СТАНОВАЊА У ЈЛС	
1.1. Настањеност станова	
Број настањених станова за стално становање	РЗС, Књига пописа бр. 22
Просечан број лица у настањеним становима за стално становање	РЗС, Књига пописа бр. 26
1.2. Станови према броју домаћинства	
Број настањених станова са 1 домаћинством	РЗС, Књига пописа бр. 26
Број настањених станова са 2 домаћинства	РЗС, Књига пописа бр. 26
Број настањених станова са ≥ 3 домаћинства	РЗС, Књига пописа бр. 26
1.3. Станови према површини по лицу	
Број станова површине 15 m ² по лицу	РЗС, Књига пописа бр. 26
Број станова површине 15–25 m ² по лицу	РЗС, Књига пописа бр. 26
Број станова површине > 25 m ² по лицу	РЗС, Књига пописа бр. 26
I.2. НЕУСЛОВНО И НЕСИГУРНО СТАНОВАЊЕ	
2.1. Станови без инсталација	
Број станова без прикључка на јавни или месни водовод или хидрофор	РЗС, Књига пописа бр. 24
Број станова без прикључка на јавну канализацију или септичку јаму	РЗС, Књига пописа бр. 24
Број станова без прикључка на електромрежу	РЗС, Књига пописа бр. 24
2.2 Помоћне просторије у стану	
Број станова без кухиње као помоћне просторије	РЗС, Књига пописа бр. 24
Број станова без купатила као помоћне просторије	РЗС, Књига пописа бр. 24
Број станова без нужника као помоћне просторије	РЗС, Књига пописа бр. 24
2.3. Неусловно становање	
Број станова од слабог материјала	РЗС, Књига пописа бр. 27
Број просторија настањених из нужде	РЗС, Књига пописа бр. 22
2.4. Конструктивно нестабилни станови	
Број настањених станова склоних паду	Орган ЈЛС; решења грађевинске инспекције, теренски извештаји и записници других органа на основу пријава корисника станова
Број настањених станова оштећених елементарним и другим непогодама	Орган ЈЛС Комисија за утврђивање штете, извештаји инспекцијских служби

Број настањених станова изложених клизишту	Орган ЈЛС
Број настањених станова за стално становање на плавном подручју	Катастар клизишта (ако постоји); извештаји надлежних инспекција; јавна база из Пројекта BEWARE: http://geoliss.mre.gov.rs/beware/webgis/
2.5. Друго	
Влажни, девастирани станови и сл.	Орган ЈЛС; на основу пријаве грађана
2.6. Правна несигурност	
Број настањених станова који се користе без правног основа	Орган ЈЛС; податак према броју поступака за исељење бесправно усељених лица; поступци који се воде ради утврђивања правног основа за становање
Друго (настањене заједничке просторије зграда, самачки хотели и сл.)	Орган надлежан за издавање дозвола службе за социјално старање; извештаји, решења
2.7. Подстандардна насеља	
Подаци о подстандардним насељима и условима становања у њима	МГСИ; Просторна база података о подстандардним ромским насељима
I.3. РАСПОЛОЖИВИ СТАМБЕНИ ФОНД	
3.1. Стамбени фонд у јавној својини ЈЛС	
Број ненастањених станова у својини ЈЛС	Орган ЈЛС
Број станова у својини ЈЛС који се користе у закуп на неодређено време	Орган ЈЛС
Број станова у јавној својини ЈЛС који су у поступку откупа (Закон о становању)	Орган ЈЛС
Број станова у јавној својини који се издају у закуп под непрофитним условима	Орган ЈЛС
3.2. Стамбени фонд у приватној својини	
Број станова грађана које користе закупци на неодређено време	Орган ЈЛС надлежан за имовинске послове
I.4. РАСПОЛОЖИВИ (НЕИСКОРИШЋЕНИ) РЕСУРСИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ	
4.1. Објекти	
Број и површина нестамбених објеката које је могуће прилагодити за становање	Орган ЈЛС надлежан за имовинске послове, урбанизам становање и сл.
4.2. Локације	
Број локација за станоградњу	Орган ЈЛС надлежан за урбанизам, становање, стамбене агенције, ако су формиране, и сл.
II. СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ	
II.1. ЕВИДЕНТИРАНЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ ПРЕМА КАТЕГОРИЈАМА КОРИСНИКА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ ИЗ ЧЛАНА 89. ЗАКОНА	
1.1. Број бескућника	Установе социјалне заштите, истраживања НВО

1.2. Број домаћинстава у конструктивно нестабилном објекту	Инспекција, пријаве управи ЈЛС
1.3. Жртва породичног насиља, без стана	Установе социјалне заштите, сигурне куће, пријаве управи ЈЛС
1.4. Број социјално угрожених домаћинстава без стана	Установе социјалне заштите, пријаве управи ЈЛС
1.5. Број домаћинстава чији је члан борац I категорије, корисник права из области борачко-инвалидске заштите, и заштите цивилних инвалида рата	Одељења борачко инвалидске заштите, Удружења бораца, Пријаве управи ЈЛС
1.6. Број домаћинстава чији је члан особа са инвалидитетом, без стана	Установе социјалне заштите, пријаве управи ЈЛС
1.7. Број домаћинстава без стана / одговарајућег стана са нижим и средњим приходима	Имовинско-правна одељења
<i>Стамбене потребе се могу евиденцирати кроз анкете, али је бољи начин ошварање шалтера за пријем захтева грађана за стамбену подршку</i>	
II. МОГУЋИ ВИДОВИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ ПРЕМА ПРОЦЕЊЕНИМ СТАМБЕНИМ ПОТРЕБАМА КОРИСНИЦИКА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ У ЈЛС	
2.1. Број станова које је потребно прибавити за закуп или куповину под непрофитним условима	Анкета о заинтересованости
2.2. Број станова које је потребно прибавити у сеоским/приградским подручјима за доделу у својину корисника	Процене на основу статистике
2.3. Број потреба за стамбеном подршком за унапређење услова становања корисника	Установе социјалне заштите, пријаве управи ЈЛС
2.4. Број потреба за доделом стамбеног додатка за плаћање закупнине за коришћење у закуп стана у јавној и у приватној својини	Установе социјалне заштите, Анкета о заинтересованости
2.5. Број потреба за помоћи у озакоњењу стана/куће	Одељења за легализацију, пријаве управи ЈЛС
2.6. Број станова / стамбених објеката које је потребно прибавити за привремено стамбено збрињавање	Установе социјалне заштите
<i>Оквирни број појединих видова стамбене подршке се може проценити на основу укрштања различитих статистичких података (структурни мањак станова и економске моћи домаћинстава), али је за планирање и реализацију конкретних стамбених пројеката потребно сровести анкету или иркуити податке из пријава грађана за стамбену подршку</i>	
Извор за податке у наставку табеле је орган ЈЛС надлежан за становање	
III ИНСТИТУЦИОНАЛНИ И СТРАТЕШКИ ОКВИР ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ	
III.1. НЕПРОФИТНЕ СТАМБЕНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ	
1.1. Да ли је основана стамбена агенција (колико година постоји)?	
1.2. Да ли је ЈЛС формирала комисију за спровођење стамбене подршке (члан 104. Закона)?	
1.3. Уколико је у ЈЛС основана стамбена агенција, да ли јој је поверено вођење поступка за стамбену подршку (члан 109. Закона)?	
1.4. Да ли у ЈЛС постоји НСО и који је облик организовања (стамбена задруга)?	

1.5. Ако нема НСО, да ли постоји потреба за оснивањем стамбене агенције?
III.2. СТРАТЕШКИ ДОКУМЕНТИ ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ
2.1. Да ли је ЈЛС усвојила локални стратешки документ за становање (стратегија, АП, програм)?
2.2. Навести који документ је усвојен и датум усвајања, а уколико је објављен, и број службеног листа у којем је објављен – (уписати податак о објављивању).
2.3. Уколико није усвојен стратешки документ, да ли је на други начин извршено испитивање стамбених потреба за мере стамбене подршке (анкета и сл.)?
2.4. Да ли су идентификовани предуслови за успешно спровођење стамбене подршке?
2.5. Навести идентификоване предуслове који су испуњени.
2.6. Навести идентификоване предуслове које би требало испунити у наредном периоду (описати тренутни статус за сваки предуслов).
2.7. Навести ризике који могу узроковати проблеме приликом испуњавања идентификованих предуслова (нпр. недостатак финансирања, планске документације, локације и др.).
III 3. ПРОГРАМИ И ПРОЈЕКТИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ
3.1. Да ли ЈЛС спроводи неки програм/пројекат стамбене подршке?
3.2. Финансијска средства за програме/пројекте стамбене подршке
III.4. УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ
4.1. Да ли је ЈЛС израдила локалну типологију стамбених зграда?
4.2. Да је урађен локални акциони план за енергетску ефикасност?
4.3. Да ли су предвиђена средства у буџету јединице локалне самоуправе за унапређење енергетске ефикасности у зградарству?
IV ПРОГРАМИ/ПРОЈЕКТИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ (попуњавају ЈЛС које су донеле програме/пројекте стамбене подршке)*
4.1. Назив програма/пројеката стамбене подршке?
4.2. Број корисника који је обухваћен програмом/пројектом?
4.3. Категорија корисника на који се односи програм/пројекат?
4.4. Укупан износ планираних средстава за реализацију програма/пројекта?
4.5. Износ утрошених средстава за реализацију програма/пројекта у претходној години?
4.6. Износ укупно утрошених средстава за реализацију програма/пројекта од почетка спровођења?
4.7. Износ планираних средстава за реализацију програма/пројекта у наредној години?
4.8. Навести дефинисане показатеље успешности из програма/пројекта који се односе на праћење реализације
4.9. Навести вредност(и) показатеља успешности из програма/пројекта који се односе на праћење реализације (за базу претходну и наредну годину)
<i>*иојунийи за сваки конкретни програм јојединачно</i>
V ДОДАТНЕ НАПОМЕНЕ
5.1. Допунити информацијама које се тичу стамбених потреба и капацитета за њихово решавање у ЈЛС, а које нису обухваћене табелама од I до V обрасца Б
Датум _____
Потпис одговорног лица _____

CIP – Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд

21:25 02.12.2020.
352.778.5(497.11)(035)
69.059(497.11)(035)

РИСТИЋ, Светлана, 1960–

Приручник за пружање стамбене подршке у јединицама локалне самоуправе / Светлана Ристић, Горан Благојевић. – Београд : Стална конференција градова и општина – Савез градова и општина Србије, 2020 (Београд : Досије студио). – 165 стр. : граф. прикази, табеле, обрасци ; 24 cm

Тираж 500. – Напомене и библиографске референце уз текст.
– Библиографија: стр. 93–94.

ISBN 978-86-80480-16-9

1. Благојевић, Горан, 1957– [аутор]

а) Становање – Правни аспект – Локална самоуправа – Србија – Приручници

б) Стамбене зграде – Одржавање – Србија – Приручници

COBISS.SR-ID 27186441



Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије

Македонска 22/VIII
11000 Београд
Србија

Тел: 011 3223 446
Факс: 011 3221 215
E-mail: secretariat@skgo.org

www.skgo.org
www.facebook.com/skgo.sctm
www.twitter.com/skgo_sctm

ISBN 978-86-80480-16-9



9 788680 480169 >