

На основу члана 112. став 1. тачка 2. Устава Републике Србије, доносим

# Указ о проглашењу Закона о социјалном становању

Проглашава се Закон о социјалном становању, који је донела Народна скупштина Републике Србије на седници Једанаестог ванредног заседања у 2009. години, 31. августа 2009. године.

ПР број 160

У Београду, 3. септембра 2009. године

Председник Републике,

**Борис Тадић**, с.р.

## Закон о социјалном становању

*Закон је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 72/2009  
од 3.9.2009. године.*

### Члан 1.

Овим законом уређују се услови за одрживи развој социјалног становања и начин обезбеђивања и коришћења средстава за развој социјалног становања, као и друга питања од значаја за социјално становање.

### Члан 2.

Социјално становање у смислу овог закона јесте становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима.

### Члан 3.

Ради обезбеђивања услова за одрживи развој социјалног становања у Републици Србији, а у циљу реализације утврђене националне стамбене политике, којом се одређују и мере за

њено спровођење, доноси се Национална стратегија социјалног становања (у даљем тексту: Стратегија) и Акциони план за њено спровођење (у даљем тексту: Акциони план).

#### **Члан 4.**

Општина, град и град Београд (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе), ради обезбеђивања услова за развој социјалног становања:

1) доноси локалну стамбену стратегију у складу са Националном стратегијом социјалног становања;

2) доноси, у складу са локалном стамбеном стратегијом и Националном стратегијом социјалног становања, програме социјалног становања;

3) планира буџетска средства за спровођење локалне стамбене стратегије;

4) обезбеђује развој социјалног становања путем одговарајуће земљишне политике и планирања и уређења простора;

5) води регистар станова;

6) оснива самостално или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију) ради спровођења локалне стамбене стратегије, реализације програма социјалног становања и управљања становима за социјално становање датим под закуп, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.

#### **Члан 5.**

Стратегија и Акциони план доносе се за територију Републике Србије.

Стратегијом се одређују дугорочни и средњорочни циљеви развоја социјалног становања, у складу са регионалним, укупним економским и социјалним развојем, извори и начин обезбеђивања средстава за реализацију Стратегије, развој социјалног становања и други елементи од значаја за социјално становање.

Стратегију и Акциони план доноси Влада на предлог министарства надлежног за стамбене послове. Стратегија се доноси за период од најмање 10 година, а Акциони план за период од најмање пет година.

Акционим планом се оперативно разрађују циљеви, мере и активности дефинисане у Стратегији.

Рок за доношење Стратегије је шест месеци (180 дана) од дана ступања на снагу овог закона.

Стратегија и Акциони план се објављују у "Службеном гласнику Републике Србије".

#### **Члан 6.**

Ради реализације Стратегије и Акционог плана доносе се програми социјалног становања.

Програме из става 1. овог члана доноси Влада на предлог министарства надлежног за стамбене послове.

## **Члан 7.**

Програмима из члана 6. став 1. овог закона утврђују се нарочито:

- 1) приоритети у погледу пројекта, циљних група и обима средстава;
- 2) критеријуми под којима се средства утврђена програмом могу користити;
- 3) услови одобравања и враћања средстава.

## **Члан 8.**

Средства за социјално становање обезбеђују се из:

- 1) буџета Републике Србије;
- 2) донација;
- 3) домаћих и иностраних кредита;
- 4) средстава од отплате кредита одобрених у складу са овим законом;
- 5) других извора у складу са законом.

## **Члан 9.**

Средства из члана 8. овог закона користе се за:

- 1) одобравање дугорочних кредита непрофитним стамбеним организацијама ради обезбеђивања станова за социјално становање;
- 2) одобравање дугорочних кредита физичким и правним лицима за обезбеђивање станова за социјално становање;
- 3) подстицање дугорочне стамбене штедње;
- 4) подстицање различитих видова прибављања станова за социјално становање у власништву или у закуп;
- 5) подстицање различитих видова прибављања станова за социјално становање особа са инвалидитетом, као и личних и породичних војних инвалида и цивилних инвалида рата;
- 6) подстицање партнерства јавног и приватног сектора у области социјалног становања;
- 7) подстицање различитих видова изградње за становање уз подршку за особе са инвалидитетом;
- 8) друге намене у складу са овим законом и програмом.

Влада ближе прописује мерила и критеријуме за коришћење средстава за намене из става 1. овог члана, на предлог министарства надлежног за стамбене послове.

## **Члан 10.**

Право на решавање стамбених потреба у складу са овим законом имају лица која су без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима.

Основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица из

става 1. овог члана су:

- 1) стамбени статус,
- 2) висина примања,
- 3) здравствено стање,
- 4) инвалидност,
- 5) број чланова домаћинства,
- 6) имовинско стање.

У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати лица која припадају рањивим друштвеним групама: млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми и припадници других социјално рањивих група.

Влада у оквиру сваког посебног програма социјалног становања ближе прописује услове и мерила из ст. 1, 2. и 3. овог члана.

Јединица локалне самоуправе у оквиру сваког појединачног програма социјалног становања посебно прописује услове и мерила за решавање стамбених потреба домаћинстава из ст. 1, 2. и 3 овог члана, у складу са условима и мерилима из одговарајућег документа Владе.

Услови и мерила из ст. 2. и 3. овог члана прописују се у складу са мерама и политикама дефинисаним у стратешким документима Републике Србије и у циљу подстицања равномерног регионалног развоја и укупног развоја Републике Србије.

## **Члан 11.**

Ради обезбеђивања услова за одрживи развој социјалног становања, као и обезбеђивања и коришћења средстава за намене утврђене овим законом, Влада ће основати Републичку агенцију за становање (у даљем тексту: Агенција).

На оснивање и правни положај Агенције примењују се одредбе закона којим се уређују јавне агенције.

Сагласност на акт којим се утврђују висина плата и број запослених у Агенцији даје Влада.

## **Члан 12.**

Агенција, у складу са овим законом и оснивачким актом, обавља послове који се односе на: управљање средствима намењеним за социјално становање; израду дугорочних, средњорочних и годишњих програма рада Агенције; припрему модела финансирања програма социјалног становања; избор програма социјалног становања који испуњавају услове за финансирање; контролу наменског коришћења средстава са становишта остваривања циљева и задатака развоја социјалног становања; пружање стручне помоћи и техничке подршке у изради и реализацији програма социјалног становања; организовање стручних активности на изради норматива и других докумената који унапређују делатност Агенције; друге задатке и послове од значаја за рад Агенције.

## **Члан 13.**

Обезбеђивање, односно прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за социјално становање, као и управљање изградњом станова са могућношћу стицања својине путем продаје под непрофитним условима могу обављати непрофитне стамбене организације.

Непрофитна стамбена организација може да обавља послове из става 1. овог члана ако је уписана у одговарајући регистар за обављање те врсте послова и ако је уписана у посебан регистар непрофитних стамбених организација које води министарство надлежно за стамбене послове.

Непрофитне стамбене организације могу бити стамбене агенције, које оснивају јединице локалне самоуправе, стамбене задруге, основане и организоване у складу са законом и други организациони облици.

У циљу обављања послова из става 1. овог члана, као и послова на реализацији програма за социјално становање, непрофитна стамбена организација може конкурисати за добијање финансијских средства која се, у складу са овим законом, обезбеђују за те намене.

Вишак прихода над расходима непрофитна стамбена организација може пренети у наредну годину за обављање послова из става 1. овог члана.

Непрофитна стамбена организација дужна је да у обављању послова из става 1. овог члана примењује прописане стандарде и нормативе за планирање, пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање и за коришћење земљишта за изградњу, прописан начин одређивања закупнине и поступак набавке добара, услуга и радова у изградњи станова, као и друге прописане услове.

Влада ближе прописује услове, стандарде и нормативе из става 6. овог члана.

## **Члан 14.**

Министарство надлежно за стамбене послове води посебан регистар непрофитних стамбених организација.

У регистар из става 1. овог члана може да се упише непрофитна стамбена организација која је уписана у одговарајући регистар и која има лиценцу за обављање послова из члана 13. став 1. овог закона (у даљем тексту: лиценца за рад).

Лиценцу за рад издаје министар надлежан за стамбене послове непрофитној организацији која испуњава прописане услове.

Издату лиценцу за рад министар надлежан за стамбене послове може решењем одузети ако утврди да непрофитна стамбена организација не послује у складу са прописаним условима.

Министар надлежан за стамбене послове ближе прописује услове за издавање и одузимање лиценце за рад, као и садржину посебног регистра из става 1. овог члана.

## **Члан 15.**

Ради обезбеђивања услова за социјално становање, коришћење средстава за намене утврђене овим законом и припреме годишњег програма, коришћење преосталих средстава солидарне стамбене изградње, јединице локалне самоуправе могу да оснују непрофитну

стамбену организацију (у даљем тексту: стамбена агенција).

У рад органа стамбене агенције на локалном нивоу укључиће се обавезно заступници репрезентативних синдиката.

## **Члан 16.**

Стамбена агенција:

1) прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике локалне самоуправе (снимање и анализа постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и др.);

2) управља пројектима изградње станова за социјално становање за издавање у закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине;

3) управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова;

4) израђује програме за реализацију утврђене стамбене политике локалне самоуправе;

5) врши управљање у вези са коришћењем и одржавањем станова за социјално становање који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према Агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и др.);

6) обавља послове који се односе на избор станова за социјално становање, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине, у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима локалне самоуправе;

7) развија нове програме финансирања социјалног становања и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у области социјалног становања;

8) стара се да најмање 10% станова намењених за социјално становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса прописаних прописима који уређују област изградње и планирања;

9) обавља и друге послове у области становања од значаја за општину.

## **Члан 17.**

Средства за оснивање и рад стамбене агенције обезбеђују се из:

1) буџета јединице локалне самоуправе по основу прихода од закупа станова из програма социјалног становања и закупа станова у државној својини које користи јединица локалне самоуправе;

2) донација;

3) примања од продаје нефинансијске имовине;

4) кредитних средстава одобрених од стране Агенције;

5) примања од задуживања према међународним институцијама за финансирање социјалног становања;

6) средстава од отплате кредита за расподељене станове солидарности ако актом надлежног органа јединице локалне самоуправе није друкчије одређено;

7) сопствених средстава;

8) других извора у складу са законом.

### **Члан 18.**

Станови за социјално становање прибављени средствима обезбеђеним у складу са чланом 8. који се дају у закуп, не могу се откупљивати, нити давати у трајно власништво.

Корисници станова за социјално становање не могу давати у подзакуп или отуђивати стан за социјално становање на који су стекли право у складу са овим законом.

### **Члан 19.**

Све подзаконске акте неопходне за спровођење овог закона донеће Влада на предлог министарства надлежног за стамбене послове у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

### **Члан 20.**

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