

На основу чланова 89-92., 99. и 100. Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС" бр. 104/16 и 9/2020 – др. закон), члана 15. тачка 14. и члана 40. тачка 37. Статута града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара" бр. 4/19 и 67/21), Скупштина града Зајечара је, на седници одржаној _____ 2025. године, донела

РЕШЕЊЕ
о отуђењу непокретности
из јавне својине града Зајечара

I Владислави Петровић из Зајечара, ул. Тимочке буне 72, као вид стамбене подршке, без накнаде се, у својину додељује породична кућа са једним станом, површине 56 м², у Зајечару, ул. Тимочке буне 72, на кп.бр. 11002 КО Зајечар, као и земљиште за редовну употребу наведеног објекта у обиму удела од 136/449, у свему према изводу из базе података РГЗ-СКН Зајечар бр. 5362 од 24.01.2025. године.

II На основу овог Решења, градоначелник града Зајечара, Бошко Ничић ће, у року од 30 дана од дана доношења, са именованом Владиславом Петровић из Зајечара, закључити Уговор о регулисању међусобних права и обавеза по основу предметних непокретности.

III Решење објавити у „Службеном листу града Зајечара“, а по објављивању доставити Владислави Петровић из Зајечара, ул. Тимочке буне 72, Одељењу за урбанизам, грађевинске и комунално-стамбене послове Градске управе града Зајечара и Правобранилаштву града Зајечара.

I бр. _____/2025

У Зајечару, _____ 2025. године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Стефан Занков

Образложење

Чланом 89. став 1. Закона о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон) прописано је да корисник стамбене подршке може бити лице које је држављанин Републике Србије, а које је без стана, односно без одговарајућег стана у смислу овог закона и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство, док је одредбама ставова 2. и 3. истог члана Закона прописано да је лице без стана лице које нема у својини стан, односно породичну кућу на територији Републике Србије, као и да је лице без одговарајућег стана лице које има у својини једино стан или породичну кућу која не задовољава најмање један од услова прописаних чланом 90. овог закона (тј. у погледу критеријума просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања). Ставом 4. тачком б) истог члана Закона прописано је да су, између осталог, категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке нарочито лица без стана, односно без одговарајућег стана, а која су особе са инвалидитетом.

Одредбама чл. 90. став 1. Закона прописано је да је одговарајући стан у смислу овог закона стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољних климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања, док је одредбама чл. 91. став 1. Закона прописано да, 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, док је ставом 2. истог члана Закона прописано је да се максималан приход за вишечлана домаћинства, као услов за остваривање предметног права, обрачунава множењем максималног прихода једночланог домаћинства за одговарајућу врсту стамбене подршке са коефицијентом (К) који се израчунава по формули $K=1+O \times 0,7+D \times 0,5$, где је 1 - лице које остварује право на стамбену подршку, О - број чланова домаћинства старости преко 14 година, а D - 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: $K=2,2$), с тим што се, приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства особа са инвалидитетом коефицијент увећава за додатних 0,5, у складу са ставом 3. Закона.

Под приходима из претходног става сматрају се:

1) примања и приходи који се остварују у месечним износима и то зарада, односно плата или накнада зараде, односно накнада плате, уговора о делу, пензија;

- 2) приход од регистрованог пољопривредног газдинства;
- 3) приход по основу обављања регистроване предузетничке делатности;
- 4) приходи у виду добити или дивиденди кроз чланство у привредном друштву;
- 5) други приходи у складу са законом.

Под приходима из претходног става не сматрају се примања која се остварују по основу инвалидитета.

Одредбама члана 92. Закона прописано је да се стамбена подршка, између осталог, остварује кроз куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом, а одредбама чл. 99. став 1. прописано је да је додела стана или породичне куће стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом са једним станом, чија вредност не може бити већа од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу за стан који је одговарајући за домаћинство којем се одобрава овај вид стамбене подршке.

Одредбама чл. 100. став 2. Закона прописано да се стан или породична кућа стечен доделом не може отуђити пре истека рока од десет година од дана стицања права својине над том непокретношћу.

У вези горенаведеног основа и услова за поступање у овој ствари, по извршеном увиду у списе предмета, констатовано је следеће:

- Град Зајечар располаже предметним станом по основу Уговора о прибављању непокретности у јавну својину града Зајечара, непосредном погодбом, уз накнаду, закљученим са Јасмином Бабић из Зајечара, пред Јеленом Баљевић, Јавним бележником из Зајечара (ОПУ бр. 268-2019 од 19.03.2019. године), наменски и управо ради решавања стамбеног питања именоване Владиславе, односно њеног породичног домаћинства, а који је Уговор, са разлога прецизирања предмета истог у делу описа мера и граница, анексиран Анексом I, овереним пред Јавним бележником Марином Милић из Зајечара (ОПУ бр. 834-2023 од 18.09.2023. године);

- По закључењу Уговора цитираног у претходној алинеји следило је закључење Уговора о закупу предметног стана (породичне куће), између града Зајечара, као закуподавца и Владиславе Петровић, као закупца, под II бр. 360-30/21 од 23.09.2021. године (НАПОМЕНА: Владислава Петровић, по основу права стеченог по раније важећим прописима, тј. станарског права на стану у својини грађана, касније у јавој својини Града, користи предметни стан у вишедеценијском периоду. Због здравственог стања њеног породичног домаћинства у целини - у складу са важећим прописима утврђеног инвалидитета како на њеној, тако и на страни њене усвојенице Снежане - како сама наводи, нема могућности нити жеље да место свог пребивалишта мења, узевши у обзир опцију доделе неког другог стана или породичне куће, те је ради спровођења поступка у овој правној ствари, а у вези са фактичким стањем и ситуацијом у којој је потенцијално угрожено здравствено стање именоване Владиславе, односно њеног породичног домаћинства, у значајној мери у погледу тумачења и примене одредаба Закона о стамбеној подршци примењена аналогија, као један од основних постулата и принципа већине савремених правних система. У наведеном смислу, стриктним придржавањем појмовног значења појединих правних института Закона не би могле бити примењене процедуралне и материјалне одредбе истог о конкретном виду стамбене подршке, као поузданог начина заштите здравствених, безбедносних и имовинско-правних интереса странке у поступку);

- На основу дописа упућеног Владислави Петровић од стране Градоначелника града Зајечара, Бошка Ничића, под II бр. сл. од 02.07.2019. године, којим се именованој нуди пренос у својину предметне непокретности без накнаде, као и прихвата понуђеног од стране Владиславе Петровић и то у смислу да, како у својој писаној изјави од 15.05.2023. године, предатој на писарници ГУ града Зајечара под IV/04 бр. 995 наводи, „прихвата пренос куће без накнаде у њену својину у смислу стамбене помоћи, без обавезе Града да јој изгради купатило“, Градско веће града Зајечара је, под III бр. 02-116/2023 од 20.06.2023. године, донело Закључак о покретању поступка отуђења непокретности из јавне својине града Зајечара, без накнаде, ради доделе предметне непокретности као вида стамбене подршке;

- Ради провере испуњења услова прописаних чланом 89. Закона извршен је увид у регистроване важеће податке у базама РГЗ, на основу чега је утврђено да корисник стамбене подршке и Снежана Петровић, као члан њеног породичног домаћинства, не располажу непокретностима у својини на територији надлежности Републичког геодетског завода. Такође је, у смислу одредаба става 5. истог члана Закона, од стране Владиславе Петровић, овом Одељењу достављена њена писана изјава у којој, под личном материјалном и кривичном одговорношћу, именована изјављује да на територији Републике Србије не поседује никакву непокретност;

- У погледу испуњења услова из чл. 99. став 1. Закона, којим је прописано да је додела стана или породичне куће стамбена подршка којом корисник стамбене подршке без накнаде стиче својину над станом или породичном кућом са једним станом, чија вредност не може бити већа од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу за стан који је одговарајући за домаћинство којем се одобрава овај вид стамбене подршке, извршен је увид у Извештај процене, 29.08.2024. године сачињен од стране „Сebros group“ d.o.o. Beograd (лиценцирани проценитељ, Милан Цветковић, дипл.ецц.), којим је утврђено да је „Проценитељ установио да вредност предмета процене НИЈЕ већа од 50% просечне тржишне вредности стана на републичком нивоу за стан који је одговарајући за домаћинство којем се одобрава овај вид стамбене подршке“;

- У погледу испуњења услова који се тичу максималног прихода домаћинства корисника стамбене подршке, извршен је увид у акте Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање – Филијале Зајечар и то Уверења издатог на име Петровић Владиславе од 06.06.2024 (инвалидска пензија за месец децембар исплаћена у висини од: 30.780,18 дин., а за месеце јануар-мај 2024. године месечно у висини од 35.335,65 дин.) и Потврде издате на име Снежане Петровић од истог датума (да се именованој не врши исплата од стране Републичког фонда за ПИО), којом приликом је констатовано да је дотични услов у потпуности испуњен, обзиром да је просечна зарада по запосленом у граду Зајечару, објављена у званичном прегледу Републичког завода за статистику, без пореза и доприноса, изражено у РСД износила за XI/2024 85254 РСД, док је за период I-XI/2024 износила 84291 РСД, што приход породичног домаћинства корисника стамбене подршке чини значајно мањим од напред наведених износа и то: базног максималног износа за једночлано домаћинство и овај вид стамбене подршке који чини 101.149,20 РСД, увећан за, у овом случају прописани коефицијент од 1,7 за домаћинство које чине две одрасле особе + 0,5 за особе са инвалидитетом = $2,2 \times 101.149,20 \text{ РСД} = 222.528,24 \text{ РСД}$. Приход који корисник стамбене подршке остварује у виду новчане накнаде за туђу негу и помоћ, приликом утврђивања максималних прихода породичног домаћинства овом приликом није узиман у обзир, сходно одредбама чл. 91. став 5. Закона којима је прописано да се под приходима из става 1. овог члана не сматрају примања која се остварују на основу инвалидитета;

Обзиром на горе наведене чињенице и доказе, доношење Решења као у диспозитиву оцењено је правилним и на закону заснованим, па Градско веће града Зајечара, на основу одредаба чланова 89-92., 99. и 100. Закона о становању и одржавању зграда, члана 15. тачка 14. и члана 40. тачка 37. Статута града Зајечара, предлаже Скупштини града Зајечара да исто размотри и усвоји као у Предлогу.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК
Бошко Ничић

