**П Р О Г Р А М**

**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 К=1+Ох0,7+Дх0,5, 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 m2 се израчунава по формули: З = К x Ц /100/12, где је К проценат вредности m2 стана, Ц је тржишна вредност m2 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 трошковна закупнина износи \_\_\_ динара/m2 .

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 станова.

**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).

**О б р а з л о ж е њ е**

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 ометенoшћу. 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.