**Нацрт**

Скупштина општине Врњачка Бања на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_седници, одржаној дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_.2020.године на основу 20. и 32. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/07, 83/14 - др. закон, 101/16 - др. закон и 47/18), чл.19.-19р.Закона о избеглицама ("Сл. гласник РС", бр. 18/92, "Сл. гласник СРЈ", бр. 42/02, "Сл. гласник РС", бр. 45/02 и 30/10), чланова 27. став 10., 29. и 31. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закон, 108/16, 113/17 и 95/18), чл.3. уговора о реализацији стамбене изградње у оквиру Регионалног стамбеног програма – Стамбени програм у Републици Србији и чл.40. Статута општине Врњачка Бања (''Сл. лист општине Врњачка Бања'', бр.12/19), доноси

**ОДЛУКУ**

**О УТВРЂИВАЊУ НАЧИНА И УСЛОВА ЗА ОТУЂЕЊЕ СТАНОВА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА РАДИ ТРАЈНОГ РЕШАВАЊА СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА ИЗБЕГЛИЦА**

Члан 1

Овом одлуком утврђују се начин и услови за отуђење станова у јавној својини општине Врњачка Бања ради трајног решавања стамбених потреба избеглица, и то:

1.станови у стамбеној згради у Врњачкој Бањи у ул.Боре Васиљевића,бр.**54Г** на кп.бр.248/12 КО Врњачка Бања, уписани у листу непокретности бр.7305 за КО Врњачка Бања

- стан бр. 1, површине 61,84 м2;

- стан бр. 2, површине 61,88 м2;

- стан бр. 3, површине 73,61 м2;

- стан бр. 4, површине 61,91 м2;

2. 1.станови у стамбеној згради у Врњачкој Бањи у ул.Боре Васиљевића,бр.**54Д** на кп.бр.248/4 КО Врњачка Бања, уписани у листу непокретности бр.7305 за КО Врњачка Бања

- стан бр. 1, површине 49,51 м2;

- стан бр. 2, површине 49,52 м2;

- стан бр. 3, површине 29,60 м2;

- стан бр. 4, површине 42,07 м2;

- стан бр. 5, површине 50,68м2;

- стан бр. 6, површине 50,98 м2;

- стан бр. 7, површине 43,75 м2;

- стан бр. 8, површине 42,44 м2;

Општинска стамбена агенција на предлог повереника за избеглице припрема уговоре о купопродаји станова из претходног става овог члана са лицима којима су станови дати у закуп као избеглим лицима, под условом да су измирили обавезе по основу закупа стана и текуће обавезе (струја, вода, смеће и др.), доспеле до дана 1.2.2020. године, као и да испуњавају друге услове из закона, уз обавезу да непокретност не отуђе пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о купопродаји стана.

Закупци из претходног члана овог става након упознавања са купопродајном ценом се изјашњавају поверенику за избеглице у писаној форми да ли остају при захтеву за откуп стана или захтев преиначују у захтев за закуп на одређено време од шест месеци ,па уколико остају при захтеву за откуп стана изјашњавају се о начину и роковима плаћања купопродајне цене.

Повереник за избеглице по утврђивању испуњености свих услова доставља Општинскиј стамбеној агенцији документацију потребну за припрему уговора о закупу и откупу стана или Општинском правобранилаштву на заштиту имовинских интереса општине.

Општинска стамбена агенција предлог уговора доставља Општинском правобранилаштву на претходно мишљење.

Овлашћује се Председник општине Врњачка Бања за потписивање уговора о откупу и закупу станова из овог члана .

Закупцима станова из ст.1 овог члана који испуњавају услове за откуп стана и који су плаћали закупнину доспелу после дана 1.2.2020. године, биће умањена купопродајна цена стана у висини уплаћеног износа на име закупнине доспеле тог датума.

Општинска стамбена агенција на предлог повереника за избеглице са закупцима станова из ст..1 овог члана који доспеле обавезе не измире до 10.2.2020. године а које се односе на дуговања за закуп стана и текуће обавезе доспелa до дана 1.2.2020. године закључује нови уговор о закупу на период од шест месеци почев од 1.2.2020.год. под истим условима из претходног уговора о закупу и уз остављање рока за измиривање свих доспелих а неизмирених обавеза и уз редовно плаћање свих обавеза по новом уговору о закупу. Уколико закупац стана из ст.1 овог члана не измирује обавезе из новог уговора уредно повереник за избеглице доставља предлог акта Председнику општине Врњачка Бања о испуњености услова за раскид уговора и покретању поступка исељења као и покретању новог поступка за давање у закуп тог стана ради решавања стамбених потреба других избеглих лица са територије општине Врњачка Бања.

Члан 2

Обавезује се повереник за избеглице општине Врњачка Бања и Општинска стамбена агенција која је припремала закључивање уговора о закупу са закупцима у име и за рачун општине, без накнаде прикупљају потребна документа за утврђивање испуњености услова за приступање закључивању уговора о купопродаји.

Отуђење станова из чл.1.ове одлуке из јавне својине општине Врњачка Бања, врши се по одредбама 19.Закона о избеглицама.

Вредност непокретности која је предмет уговора о купопродаји представља тржишну вредност непокретности, одређену у решењу о утврђивању пореза на имовину за годину у којој се закључује уговор о откупу стана .

Купопродајна цена непокретности утврђује се када се вредност непокретности која је предмет уговора о купопродаји умањи за 50%.

Поред умањења од 50%, умањење за још 10% од купопродајне цене стана има подносилац захтева, односно члан његовог породичног домаћинства који је инвалид према степену телесног оштећења, односно за још 5% ако је члан породичног домаћинства смртно страдао или као нестало лице проглашено да је умрло услед оружаних дејстава после 17. августа 1990. године. Сва умањења утврђују се применом одредби чл.19м. и 19н.Закона о избеглицама.

Плаћање купопродајне цене стана може се извршити у целости, у року од 30 дана од дана закључења уговора или у 240 месечних рата.

Купопродајна цена стана се исказује у еврима, према званичном средњем курсу НБС на дан закључења уговора о откупу стана, а плаћа се динарској противвредности према званичном средњем курсу НБС на дан плаћања.

Уколико се купопродајна цена плаћа у једнаким месечним ратама, месечна рата се исказује у еврима према званичном средњем курсу НБС на дан закључења уговора о откупу стана, а плаћа се до десетог у месецу у динарској противвредности према званичном средњем курсу НБС на дан плаћања месечне рате.

Средства од купопродаје станова воде се на посебном рачуну буџета општине Врњачка Бања и користе се за даље збрињавање лица која су остварила статус и испуњавају услове по Закону о избеглицама и уплаћују се

на рачун: 840-811152843-96 Примања од продаје станова у корист нивоа јединице локалне самоуправе по моделу 97 са позивом на број 44-115

Код уговора о купопродаји, чије се плаћање врши на рате, биће уписана хипотека у корист општине Врњачка Бања.

Трошкове потврђивања купопродајних уговора и заложних изјава код надлежног јавног бележника сносиће купци станова.

Уговори о купопродаји закључују се након претходно добијеног мишљења Општинског правобранилаштва општине Врњачка Бања

Општинска стамбена агенција, обављаће све потребне радње за закључивање уговора о купопродаји станова, прибављање потврда за брисање хипотеке и дозволе уписа,

До закључења уговора о купопродаји непокретности Општина са закупцем закључује уговор о закупу на одређено време под истим условима, са роком који може бити краћи од шест месеци. Уговоре припремаОпштинска стамбена агенција на предлог повереника за избеглице а потписује Председник општине по прибављеном претходном мишљењу Општинског правобранилаштва општине Врњачка Бања.

Повереник за избеглице општине Врњачка Бања прати реализацију уговора о закупу и купопродаји, измиривање свих уговорних обевза на месечном нивоу и предузима све мере по закону и закљученим уговорима о чему је у обавези да извештава Председника општине.

Надлежне службе Општинске управе за послове финансија и локалне јавне приходе дужне су да до 10.у месецу достављају поверенику за избеглице извештаје о уплаћеним обавезама по уговорима о купопродаји и закупу.

**Члан 3**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Врњачка Бања ".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**

**Број: 46- 1/20 \_\_\_\_\_\_.2020.године**

 **ПРЕДСЕДНИК**

**СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ**

 **Иван Радовић**

**Образложење**

**ПРАВНИ ОСНОВ:** **чл.19-19рЗакона о избеглицама** ("Сл. гласник РС", бр. 18/92, "Сл. гласник СРЈ", бр. 42/02, "Сл. гласник РС", бр. 45/02 и 30/10) прописује да се стамбене потребе избеглица или лица које је стекло држављанство Републике Србије и покренуло поступак пријаве пребивалишта могу се решавати на један од начина каошто је давањем непокретности у државној својини у закуп на одређено време са могућношћу куповине под следећим условима:

Чл.19б „Право на решавање стамбених потреба могу да остваре лица из члана 19. став 1. овог закона, под следећим условима:

**1) да не могу да користе непокретност у држави свог претходног пребивалишта или у другој држави;**

**2) да од стицања статуса избеглице нису отуђила, поклонила или заменила непокретност у држави свог претходног пребивалишта или у другој држави, а којом су могла да реше своје стамбене потребе;**

**3) да немају у својини непокретност којом би могла да реше своје стамбене потребе;**

**4) да немају приходе, којима би могла да реше своје стамбене потребе;**

**5) да нису корисници другог програма стамбеног збрињавања у процесу интеграције или повратка, којим би могли да реше или су решили своје стамбене потребе;“**

Чл.19в „**Стамбене потребе решавају се према броју чланова породичног домаћинства, и то за самца или два члана - непокретност површине до 30 метара квадратних, а за сваког следећег члана породичног домаћинства још по 10 метара квадратних.**

**Површина непокретности већа од површине из става 1. овог члана, у смислу овог закона, сматра се вишком стамбеног простора.**

Чл.19и „**Комесаријат закључује уговор о купопродаји непокретности са закупцем који је поднео писани захтев за закључење уговора о купопродаји непокретности, под условом да закупац и чланови његовог породичног домаћинства имају пријављено пребивалиште на адреси где се непокретност у закупу налази, да испуњавају услове из члана 19б став 1. тач. 1. до 5. овог закона и да непокретност не отуђе пре истека рока од пет година од дана закључења уговора о купопродаји непокретности**.

**До закључења уговора о купопродаји непокретности Комесаријат са закупцем закључује уговор о закупу на одређено време под истим условима, са роком који може бити краћи од шест месеци.**

Чл.19к-19н „**Вредност непокретности која је предмет уговора о купопродаји представља тржишну вредност непокретности, одређену у решењу о утврђивању пореза на имовину.**

Члан 19л

**Купопродајна цена непокретности утврђује се када се вредност непокретности која је предмет уговора о купопродаји умањи за 50%.**

Члан 19љ

**Ако је лице које је поднело захтев за закључење уговора о купопродаји непокретности или члан његовог породичног домаћинства инвалид, према степену телесног оштећења има право на умањење купопродајне цене из члана 19л овог закона до 10%.**

**Право на умањење купопродајне цене из члана 19л овог закона у висини 5% има и лице које купује непокретност, чији је члан породичног домаћинства смртно страдао или је као нестало лице проглашено за умрло услед оружаних дејстава после 17. августа 1990. године.**

Члан 19м

**Умањење купопродајне цене примењује се за целу непокретност, односно део непокретности до величине непокретности прописане у члану 19в став 1. овог закона.**

**Купопродајна цена за део непокретности који представља вишак стамбеног простора утврђује се по цени квадратног метра у односу на вредност непокретности која је предмет купопродаје.**

Члан 19н

**Укупна умањења из чл. 19л и 19љ овог закона могу износити највише до 90% од вредности непокретности која је предмет купопродаје“.**

Чл.19р „Одредбе чл. 19. до 19п овог закона, сходно примењују и органи јединице локалне самоуправе када у сарадњи са Комесаријатом решавају стамбене потребе избеглица у процесу њихове интеграције“.

**Чл.20, 32. Закона о локалној самоуправи** ("Сл. гласник РС", бр. 129/07, 83/14 - др. закон, 101/16 - др. закон и 47/18)прописују између осталог и надлежност општине и скупштине општине за одлучивање о **пословима од локалног значаја одређене законом (нпр. у областима одбране, заштите и спасавања, заштите од пожара, омладинске политике, зоохигијене и др.), као и послове од непосредног интереса за грађане, у складу са Уставом, законом и статутом.**

Чл.27. став 10., 29. и 31. **Закона о јавној својини** ("Сл. гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др. закон, 108/16, 113/17 и 95/18),прописују надлежност, тржишне услове отуђења непокретнисти као и у чл.31

могућност одступања **Изузетно од члана 29. став 1. овог закона, непокретности се могу отуђити из јавне својине и испод тржишне цене, односно без накнаде, ако постоји интерес за таквим располагањем, као што је отклањање последица елементарних непогода или успостављање добрих односа са другим државама, односно међународним организацијама и у другим случајевима предвиђеним посебним законом.**

**Предлог акта, односно акт о отуђењу непокретности мора да садржи образложење из кога се може утврдити постојање разлога из става 1. овог члана.**

**Члан 2. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда**("Сл. гласник РС", бр 16/2018) прописује:

Непокретности у јавној својини и друга имовинска праваприбављају се и отуђују, односно уступају у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, под условима утврђеним Законом и овом уредбом.

**Почетна, односно најнижа, односно највиша купопродајна** цена непокретности која се прибавља или отуђује из јавне својине **утврђује се у односу на висину тржишне вредности предметне непокретности, изражене у еврима**, с тим што се исплата врши у динарској противвредности по средњем званичном курсу Народне банке Србије **на дан уплате**.

Чл.3. уговора о реализацији стамбене изградње у оквиру Регионалног стамбеног програма – Стамбени програм у Републици Србији који је општиа Врњачка Бања потписала са Комесаријатом за избеглице и „ЈУП истраживање и развој“ д.о.о. Београд, прописује могућност да се по истеку рока од шест месеци изабраном кориснику продужи уговор о закупу или закључи уговор о купородаји у складу са одредбама чл.19 Закона о избеглицама.

Исти члан прописује да ће општина бити власник изгађеног објекта.

**РАЗЛОЗИ И ОБЈАШЊЕЊА:** Закупци станова **у** стамбеној згради у Врњачкој Бањи у ул.Боре Васиљевића,бр.**54Д** на кп.бр.248/4 КО Врњачка Бања, уписани у листу непокретности бр.7305 за КО Врњачка Бања и стамбеној згради у Врњачкој Бањи у ул.Боре Васиљевића,бр.**54Г** на кп.бр.248/12 КО Врњачка Бања, уписани у листу непокретности бр.7305 за КО Врњачка Бања дана 30.12.2019.год. поднели су захтеве за откуп станова чији су закупци по основу уговора о закупу закључених са општином Врњачка Бања након спроведеног поступка по **Закону о избеглицама** ("Сл. гласник РС", бр. 18/92, "Сл. гласник СРЈ", бр. 42/02, "Сл. гласник РС", бр. 45/02 и 30/10) и у складу са уговором који је закључен између општине Врњачка Бања, Комесаријатом за избеглице и „ЈУП истраживање и развој“ д.о.о. Београд,

Уговори о закупу су потписани 1.8.2019.год.на период од шест месеци тако да исти истичу закључно са 31.1.2020.год. У складу са цитираним законом закупци најкасније 30 дана пре истека уговора подносе захтеве или за закуп на шест месеци под истим условима или за откуп наведених станова у складу са Законом о избеглицама што су закупци и учинили.

Сви наведени станови су у складу са цитираним уговором уписани као јавна својина општине.

Поступајући по наведеним захтевима и на основу цитираниг прописа овим нацртом одлуке се **у чл.1.** наводи предмет отуђења и регулише надлежност за поступање по наведеним захтевима а **у чл.2.**начин и услови откупа који су као што се види у целини прописани чл.19. **Закону о избеглицама** а овом одлуком се прецизира техника спровођења у складу са законом о јавној својини и подзаконским актима.

**ФИНАНСИЈСКИ ЕФЕКТИ**: биће познати након утврђивања и прибављања тржишне вредности по **решењу о утврђивању пореза на имовину** за наведене непокретности и по утврђивању појединачно за сваког закупца услове и начин откупа у складу са законом о избеглицама.

**СТУПАЊЕ НА СНАГУ И ОБЈАВЉИВАЊЕ:** У складу са члан 196. ст.3. и 4. **Устава Републике** **Србије** ("Сл. гласник РС", бр. 98/2006)

**ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТIНА ВРЊАЧКА БАЊА**

**Број:46- 1/20 од 15.1.2020.год**

  **НАЧЕЛНИК**

**Повереник за избеглице ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

**Општине Врњачка Бања Славиша Пауновић**

**Александар Миљаквић**

Обрада,

Љиљана Благојевић

Р е п у б л и к а С р б и ј а

ОПШТIНА ВРЊАЧКА БАЊА

Општинска управа

Одсек за урбанизам, еколошке и

имовинско-правне послове

Број: 46- 1/20

Дана:15.1.2020.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

**СКУПШТИНИ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**

**ОПШТИНСКОМ ВЕЋУ ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**

**ПРЕДМЕТ:** Нацрт одлуке

 У прилогу Вам достављамо Нацрт одлуке о утврђивању начина и услова за отуђење станова у јавној својини општине Врњачка Бања ради трајног решавања стамбених потреба избеглица

Oбрада:

Љиљана Благојевић  **НАЧЕЛНИК**

 **ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

 **Славиша Пауновић**