



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Kuvendi - Skupština - Assembly

Zakon br. 03/L- 164

O FINANSIRANJU POSEBNIH PROGRAMA STANOVANJA

Skupština Republike Kosovo,

Na osnovu člana 65 (1) Ustava Republike Kosovo,

Usvaja

**ZAKON O FINANSIRANJU POSEBNIH PROGRAMA
STANOVANJA**

**POGLAVLJE I
OPŠTE ODREDBE**

**Član 1
Cilj**

Cilj ovog Zakona je stvaranje uslova postojanog stanovanja za porodice ili osobe koje nisu u ekonomskoj mogućnosti da savlađuju ponude stambenog slobodnog tržišta kao i za određivanje načina obezbeđivanja i korišćenja finansijskih sredstva za razvoj posebnih programa stanovanje .

**Član 2
Definicije**

1. Izrazi korišćeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

1.1. **Posebni programi stanovanja** - prikladno i zadovoljavajuće stanovanje za porodice ili osobe koje nisu u stanju ekonomski da savlađuju

ponude stambenog slobodnog tržišta i imaju potrebu za državnu pomoć;

1.2. **Stan** – jedan ili više prostora namenjeni i prikladni za stanovanje zajedno sa pomoćnim prostorijama koje čine jednu celinu sa posebnim ulazom;

1.3. **Mogućnost plaćanja** – iznos finansijskih sredstava koja jedna porodica može izdvojiti za plaćanje zakupnine, u odnosu sa porodičnim primanjima .

1.4. **Ugovor o zakupnini** – ugovor između dve stranake, institucije i dobitnika finansiranja programa stanovanja za gde se nivo zakupnine kontroliše od odgovarajuće Institucije u skladu sa odredbama ovog zakona ;

1.5. **Norma za stanovanje** – koeficijent često izražava minimalnu stambenu površinu koju treba imati jedna osoba u stanu. Ovaj se koeficijent izračunava u m²/ po osobi;

1.6. **Neprofitabilna organizacija** - organizacija koja deluje u oblasti izgradnje i upravljanja građenja stanova koji se izdaju pod zakup;

1.7. **Bonus stanovanja** – dokument koji određuje subvencionirani iznos izdvojen od Budžeta Republike Kosovo da bi delimično pokrili plaćanje zakupnine;

1.8. **Opštinski nadležni organ** - uprava, sektor ili kancelarija koja pokriva oblast stanovanja u okviru opštine;

1.9. **Ministarstvo** – Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja.

POGLAVLJE II

PROGRAMI STAVANJA I KATEGRIJE PORODICA KOJE MOGU IMATI KORISTI

Član 3

Posebni programi stanovanja

1. Obezbeđenje stanovanja vrši se preko finansiranja posebnih programa stanovanja pod zakup gde se uključuju:

1.1. stanovi izgrađeni od opštine, Vlade i donatora koji se izdaju pod zakupom;

1.2. postojeći stanovi u vlasništvu fizičkih ili pravnih lica, koji se mogu izdati pod zakup za porodice koje poseduju stambeni bonus.

1.3. drugi stanovi u vlasništvu opštine mogu se adaptirati radi korišćenja na osnovu posebnih programa stanovanja.

Član 4

Kategorije porodica koje mogu dobiti iz posebnih programa stanovanje

1. Kategorije porodica koje mogu imati koristiti pod posebnih programa stanovanja uključuju porodice koje:

1.1. nemaju stan ili kuću u individualnom vlasništvu;

1.2. su ostale bez stana - kuće, kao rezultat oštećenja kuća za vreme poslednjeg rata na Kosovu;

1.3. poseduju stambenu površinu ispod stambenih normi predviđenu za tu socijalnu i ekonomsku kategoriju.

2. Upravljanje zahtevima za posebne programe stanovanja vrši se od strane nadležnog opštinskog organa.

3. Norme stanovanja prema podstavu 1.3. stav 1. ovog člana utvrđuju se administrativnim uputstvom.

Član 5

Kriteriji za određivanje prava prvenstva

1. Kriteriji za određivanje prava prvenstva za osiguranje stana za osobe iz stava 1, člana 4. ovog zakona su :

1.1. status stanovanja;

1.2. visina dohodaka;

1.3. zdravstveno stanje;

1.4. invaliditet;

1.5. struktura porodice.

2. Kriteriji prema stavu 1, ovog člana, na detaljan način se određuju Administrativnim uputstvom.

POGLAVLJE III

STANOVI U VLASNIŠTVU OPŠTINE KOJI SE DAJU POD ZAKUP

Član 6

Određivanje granica prihoda

1. Minimalne i maksimalne granice prihoda porodica koje mogu dobiti od programa za stanovanje pod zakup, prema porodičnoj strukturi, određuju se formulom :

$$G \text{ min} = \frac{Vb \times 0.04}{12 \times 0.25} \times 0.5$$

$$G \text{ max} = \frac{Vb \times 0.04}{12 \times 0.25}$$

gde je:

1.1. G min - minimalna granica prihoda;

1.2. G. max – maksimalna granica prihoda;

1.3. Vg- vrednost izgradnje stanova koja se uračunava prema korišćenoj površini socijalnog stana i vrednost;

$$Vg=S \times Ve$$

1.4. 0.25- mogućnost plaćnja porodice , koja pokrije troškove mesečnog plaćanja zakupnine ne treba premašuje dvadeset i pet od sto (25%) od porodičnog prihoda;

1.5. 0,5- maksimalna vrednost subvencije zakupnine.

Član 7

Način korišćenja stanova

1. Za korišćenje stanova zaključuje se pisani ugovor za zakupninu, između opštinskih organa i porodice korisnica .

2. Sadržaj ugovora za socijalnu zakupninu, odgovornosti stranaka iz ovog ugovora kao i druga pitanja oko korišćenja socijalnih stanova, pod zakup, uređuju se Administrativnim uputstvom odgovarajućeg Ministarstva za oblast stanovanja .

Član 8

Upravljanje i održavanje stanova

1. Stanovima pod zakup iz posebnih programa stanovanja upravlja nadležni opštinski organ.

2. Održavanje stanova pod zakup iz posebnih programa stanovanja vrši se preko ugovaranja pravnih lica koji su licencirani od strane Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja.

Član 9 Određivanje zakupnine

1. Skupština opštine svake godine usvaja iznos godišnje zakupnine za stanove pod zakup koja se određuje prema formuli:

$$Nmk = \frac{Vb \times 0.04}{12} \text{ gde je:}$$

Nmk- Neprofitabilna mesečna zakupnina

2. Sakupljena zakupnina od stanova koristi se za pokrivanje troškova upravljanja, održavanja, amortizacije, redovne popravke i investicije objekta za stanovanje .

3. Zakupac, osim zakupnine, plaća i sve druge troškove u vezi sa uobičajenim korišćenjem stana .

4. Godišnji iznos ne treba biti veći od četiri od sto (4%) troškova izgradnje stanova od države za novu izgradnju ili četiri od sto (4%) od vrednosti stana na tržištu.

5. Kada se stanovi posebnih programa finansiraju iz drugih izvora utvrđenim podstavom 1.3 člana 15 i podstavom 1.3 člana 19, ovog zakona, vrednost kirije izražen evro/m², utvrđuje se za svaki specifični slučaj u saradnji među subjektima koji finansiraju i opštine kod koje se sprovodi projekat a usvaja se odlukom skupštine opštine.

Član 10 Subvencioniranje zakupnine

1. Za porodice koje nemaju finansijske mogućnosti da plate zakupninu, država subvencioniše do pedeset (50%) iznosa zakupnine koju treba plaćti porodica. Subvencioniranje se daje samo posle utvrđivanja porodičnog ekonomskog stanja, prema članu 12. ovog zakona .

2. Subvencioniranje zakupnine, koje dobija svaka porodica, vrši se od opštinskog prihoda i odobrenja od skupštine opštine. Opštine koje ne mogu realizirati dovoljne prihode mogu se finansirati iz Budžeta Republike Kosovo .

Član 11 Prednost u izboru korisnika

1. Prednost za izbor korisnika za subvencionirane zakupnine imaju:

- 1.1. porodice sa mnogo dece;
- 1.2. porodice koje imaju osobe sa ograničenim sposobnostima ;
- 1.3. porodice gde je hranitelj porodice žena – izdržavalac porodice;
- 1.4. muž ili razvedena žena koja samohrana majka;
- 1.5. deca sa statusom siročadi.

Član 12

Verifikacija ekonomskog stanja porodice

1. Dobitak od programa za stanovanje bazira se na verifikaciji ekonomskog i stanja porodice .
2. Verifikacija ekonomskog stanja porodice vrši se od opštinskog nadležnog organa .
3. Procedure za dobijanje iz Programa stanovanja određuju se Administrativnim uputstvom od ministra Ministarstva koje pokriva oblast stanovanja.
4. Opštinski nadležni organ upoznaje zvanično porodicu za rezultat verifikacije ekonomskog stanja. Posle verifikovanja stanja i procene porodica koje su dobili pravo, donosi se rešenje u roku od trideset (30) kalendarskih dana.

Član 13

Raskid ugovora o zakupu

1. Nadležni opštinski organ raskida ugovor o zakupu u sledećim slučajevima:
 - 1.1. kada stanar daje lažnu izjavu o prihodima;
 - 1.2. kada je stanar dobio drugi stan a o tome nije upoznao nadležni opštinski organ;
 - 1.3. kada stanar ustupi stan pod zakup trećoj strani.
2. Nakon raskida ugovora stanar se poziva da dobrovoljno oslobodi stan a u protivno nadležni organ traži napuštanje stana na prinudan način.

Član 14

Pravo na žalbu

1. Protiv odluke nadležnog opštinskog organa, nezadovoljna stranka može uložiti pismenu žalbu – Ministarstvu životne sredine i prostornog planiranja.

2. Ministarstvo će razmotriti žalbu i obavestiti pismeno podnosioca žalbe o donetoj odluci najkasnije trideset (30) dana od dana prijema žalbe.

3. Nezadovoljna stranka sa odlukom Ministarstva, prema stavu 2, ovog člana, ima pravo tužbe za iniciranje upravnog spora u Vrhovnom Sudu Kosova, u roku od trideset (30) dana od dana prijema odluke.

POGLAVLJE IV BONUSI STANOVANJA

Član 15

Način upotrebe bonusa za stanovanje

1. Opštinski nadležni organi, odlukom skupštine opštine mogu dozvoliti bonuse za stanove za korišćenje stanova pod zakupninom od tržišta, za porodice koje ispunjavaju određene uslove članom 4 i 5, ovog Zakona kada :

- 1.1. građenja stanova je skupa;
- 1.2. nedostaju fondovi za nove investicije;
- 1.3. stan se obezbeđuje finansiranjem od strane neprofitabilnih organizacija.

Član 16

Upravljanje bonusom za stanovanje

1. Bonus za stanovanje odbrava se u skupštini opštine, zavisno od mogućnosti godišnjeg budžeta, dodeljene za subvencioniranje zakupnine prema članu 10. ovog zakona.

2. Sadržaj bonusa za stanovanje određuje se Administrativnim upustvom Ministarstva.

Član 17

Određivanje vrednosti bonusa za stanovanje

1. Vrednost bonusa za stanovanje, ne može da bude veća od pedeset od sto (50%) od minimalne zakupnine stanova na slobodnom tržištu, za Opštinu gde se daje ovaj bonus. Maksimalna vrednost bonusa utvrđuje se svake godine, bazirajući se na ranije godišnje podatke i usvajaju se odlukom skupštine opštine. Suma isplate koju treba da uplati porodica za razliku između zakupnine sa tržišta i vrednosti bonusa, ne treba da pređe trideset od sto (30%) od prihoda porodice. Način izračunavanja vrednosti bonusa za stanovanje određuje sa formulom:

$$C=K-P \times 0,3 \text{ gde } C \leq K_m \times 0,5$$

C- vrednost bonusa;

Q-zakupnina koju porodica plaća;

A- porodična primanja;

0,3- mogućnost plaćanja zakupnine od porodice, koja ne treba preći trideset od sto (30%) mesečnih primanja;

C_m – minimalna vrednost zakupnine stanova u tržištu;

0,5- maksimalna vrednost subvencija koje ne trebaju biti veće od pedeset od sto (50%)

$$C_{max}=K_m/2$$

gde je:

C_{max} - maksimalna vrednost bonusa.

Član 18

Validnost bonusa za stanovanje

1. Porodica koja dobije bonus za stanovanje, treba zaključiti ugovor o zakupnini u roku od tri (3) meseca, od dana izdavanja bonusa.
2. Skupština opštine obnavlja pravo dobijanja bonusa za stanovanje za svaku godinu.

POGLAVLJE V

FINANSIRANJE POSEBNIH PROGRAMA ZA STANOVANJE

Član 19

Finansijski izvori programa za stanovanje

1. Programi za stanovanje mogu se finansirati od:
 - 1.1. Budžeta Republike Kosovo preko Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja;

1.2. opštinskih prihoda, namenjenih za stanovanje;

1.3. doprinosa od raznih donatora.

Član 20

Opštinski programi stanovanja

1. Opštinski nadležni organi izrađuju trogodišnje programe za socijalno stanovanje za stanovništvo koje je pod njihovom jurisdikcijom, oslanjajući se na analizu potreba za stanovanje, kako je predviđeno u ovom Zakonu, koje se usvajaju od određene skupštine opštine. Ovi programi sadrže:

1.1. način i mogućnost, potrebe finansiranja koja se izdvajaju Budžeta Republike Kosovo, u roku od jedne (1) godine finansiranja kao i drugi izvori finansiranja;

1.2. potrebe za stanovanje prema predviđanju ovog Zakona, određivši grupe porodica prema dohocima i njihovom stanju;

1.3. broj i kategoriju porodica koje dobiju stanove pod zakup;

1.4. obezbeđenje i opremu parcela sa infrastrukturom za izgradnju stanova, broj i vrstu stanova koji je potrebno izgraditi, porodice koje će dobiti, kao i način saradnje sa privatnim sektorom.

Član 21

Kriteriji za planiranje budžeta za programe stanovanja

1. Na osnovu trogodišnjih posebnih programa opština vrši se planiranje budžeta za posebne programe stanovanja gde se predviđa finansiranje novih stambenih objekata za stanovanje kao i subvencioniranje zakupnine i bonusa stanovanja za različite opštine Kosova.

2. Za planiranje budžeta za posebne programe stanovanja uzimaju se u obzir sledeći faktori:

2.1. gustina stanovništva na nivou opštine;

2.2. zahtevi porodica za potrebe stanovanja;

2.3. kategorije siromašnih porodica;

2.4. prednosti ekonomskog razvoja opštine.

POGLAVLJE VI INSTITUCIONALNO ORGANIZOVANJE

Član 22 Sprovođenje

1. Odgovorni organi za implementaciju programa za stanovanje, uzimajući u obzir zahteve građana za stanovanje kao i finansijske mogućnosti Budžeta Republike Kosovo, namenjene za Stanovanje, javno objavljuju programe kao i postupke implementiranja.
2. Ministarstvo u skladu sa zahtevima iz stava 1, ovog člana, sa administrativnim upustvom urediće proceduru objavljivanja programa za stanovanje, dokumentaciju koju treba predati porodica da bi dobila pravo iz ovih programa kao i rokove unutar kojih treba predati zahteve i njihovo upravljanje.

Član 23 Centralni savet za stanovanje

1. Ovim Zakonom osniva se centralni savet za stanovanje .
2. Centralni savet za stanovanje je savetodavni organ u sastavu Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja koji se bira odlukom Vlade Kosova .
3. Centralni savet za stanovanje daje upustva za :
 - 3.1. glavne smernice razvoja stambenog sektora, prema određenim ciljevima sa politikama Vlade i važećeg zakona;
 - 3.2. opšte trogodišnje programe stanovanja, izrađeni od Ministarstva i po potrebi ih razmatra;
 - 3.3. izrađuje nove zakonske odredbe i preduzima druge aktivnosti.
4. Centralni savet za stanovanje sastoji se od pet (5) članova, kojima pripada naknada u vidu dnevnica za svaki sastanak .
5. Centralni savet za stanovanje izveštava jednom godišnje Vladu Kosova.

Član 24 Odgovornosti Ministarstva

1. Za sprovođenje ovog zakona Ministarstvo:
 - 1.1. izrađuje trogodišnju strategiju za stanovanje, na bazi trogodišnjih programa opština;

- 1.2. planira budžet za podržavanje realizacije godišnjeg programa za stanovanje;
- 1.3. stvara bazu podataka na centralnom nivou, na bazi dobijenih podataka iz opština, gde se obuhvaćaju :
 - 1.3.1. potrebe za stanovanje i vrste programa stanovanja ;
 - 1.3.2. fond stanova pod zakupninom.
 - 1.3.3. fizičko stanje stanova ;
 - 1.3.4. broj smeštenih porodica u stanovima pod zakupninom;
 - 1.3.5. potrebna površina placa , koji se treba snadbevatati sa infrastrukturom za građenje stanova ;
 - 1.3.6. površina placeva snadbevenih infrastrukturom za građenje stanova.
 - 1.3.7. prosečna cena građenja stanova, u okviru programa ovog zakona, koja se odobrava svake godine odlukom Vlade.

Član 25

Odgovornosti opština

1. Za sprovođenje ovog zakona, opština vrši:
 - 1.1. identifikaciju potreba za stanovanje , prema izrađenim programima, za stanovništvo pod njihovom teritorijalnom jurisdiksijom na osnovu ovog Zakona;
 - 1.2. izrada trogodišnjih programa i projekata za stanovanje, oslanjajući se na finansijske izvore ;
 - 1.3. obezbeđenje zona za građenje i snadbevanje placeva sa infrastrukturom , u sprovođenju programa za stanovanje ;
 - 1.4. podnošenje zahteva za finansiranje novih investicija i subvencija u Ministarstvu, do marta meseca ;
 - 1.5. stvaranje i upravljanje sa bazom podataka za porodice koje koriste iz programa za stanovanje ;
 - 1.6. Obezbeđenje izgradnje;
 - 1.7. upravljanje i održavanje stanova pod kirijom preko nadležnog opštinskog organa;
 - 1.8. godišnji izveštaj u Ministarstvu do 31. marta sledeće godine za tok programa

za stanovanje;

1.9. Vršenje drugih odgovornosti predviđenih ovim zakonom .

Član 26 **Podizanje kapaciteta**

Skupština opštine određuje sastav, organizaciju i način funkcioniranja opštinskog nadležnog organa za sprovođenje ovog Zakona, prema mogućnostima finansijskih i ljudskih izvora opštine i u skladu sa Zakonom o lokalnoj samoupravi br.03/L-040 .

Član 27 **Nadzor**

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ovog zakona i podzakonskih akata usvojenih na osnovu ovog zakona će se vršiti od strane odgovornog autoriteta za pitanja stanovanja u okviru Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja.

Član 28 **Inspekcija**

1. Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i pod zakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona vršiće se od strane opštinskog inspektorijata preko ovlašćenih inspektora za urbanizam.

2. Inspektori iz stava 1. ovog člana tokom vršenja inspekcije utvrdiće redovno korišćenje stanova u skladu sa ovim zakonom i sa pod zakonskim aktima odnosno u skladu sa utvrđenim normama za objekte stanova.

Član 29 **Kaznene odredbe**

1.U smislu ovog zakona kada kršenja ne čine krivično delo već čine administrativni prekršaj izriču se novčane kazne:

1.1. za kršenja iz stava 1.1 člana 13 ovog zakona stanari se obavezuju da napuste stan pod kirijom i da vrati dobijeni iznos iz posebnih programa stanovanja.

1.2. za kršenje stava 1.2 člana 13 ovog zakona stanar se kažnjava novčano u iznosu od dvesta (200) do četiristo (400) evra;

1.3. za kršenje stava 1.3. člana 13 ovog zakona stanar se novčano kažnjava u iznosu od četiristo (400) do šesto (600) evra;

2. Falsifikovanje bonusa stanovanja kažnjava se prema krivičnom zakonu koji je na snazi.

3. Kazne za prekršaje izriče nadležni opštinski organ.

4. Protiv rešenja nadležnog opštinskog organa može se podneti žalba u roku od trideset (30) dana MŽSPP, preko opštinskih organa.

5. Protiv rešenja iz stava 4. ovog člana nezadovoljna stranka može da inicira upravni spor sa tužbom kod nadležnog suda.

POGLAVLJE VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 30

1. Stanovi koji su izgrađeni pre marta 1999. godine za smeštaj izbeglica od strane međunarodnih humanitarnih organizacija prelaze u vlasništvu opština gde se ti stanovi nalaze. Porodice koje se smeštavaju u ovim stanovima odabiraju se na osnovu kriterijuma ovog zakona.

2. Stanovi koji su izgrađeni od strane državnih institucija posle 1999. godine javnim fondovima, tretiraju se na osnovu odredba ovog zakona.

3. Ministarstvo u roku do šest (6) meseci nakon stupanja na snagu ovog zakona donosi administrativna uputstva o sprovođenju ovog zakona.

Član 31 Odredbe o stavljanju van snage

Ovaj zakon stavlja van snage svaki zakonski akt koji je u suprotnosti odredbama ovog zakona.

Član 32 Stupanje na snagu

Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana o dana objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.

**Zakon br. 03/L- 164
25. februar 2010.god.**

Predsednik Skupštine Republike Kosovo

Jakup KRASNIQI