

SWOT анализа свих модела законских решења

чиме се доказује да је Нацрт Посебног закона – Лекс Специјалис најефикаснији и не отвара нове проблеме;



Упоредном оценом (SWOT) три модела решења проблема и то Нацрта Посебног Закона- Лекс Специјалис, Актуелног Законског решења оличеног у Закону о становању и одржавању зграда и на крају Иницијативе Заштитника грађана, потврђена је оцена да Посебан закон има убедљиво највећи број СНАГА (16) у односу на све остале моделе закона(решења), и изазива најмање потенцијалних проблема са реалном тежином СЛАБОСТИ (2) и ПРЕТЊИ (2). Насупрот њему други модели имају безначајне Предности и значајан број Слабости и Претњи (Од 7 до 10).

Стога је у оцени Законитости, Уставности и Усклађености са Европском Конвенцијом о заштити људских права као и Спроводљивости у пракси Нацрт Посебног Закона- Лекс Специјалис убедљиво најбоље и најефикасније решење.

Модел решења 1: Нацрт закона о утврђивању јавног интереса и посебном поступку експропријације ради решавања правног статуса власника и закупаца станова на неодрђено време у приватној својини – Лекс Специјалис (у даљем тексту – Нацрт Закона)

СНАГЕ (16)	СЛАБОСТИ (2)
<ul style="list-style-type: none">• Заштита мирног уживања имовине исплатом пуне тржишне вредности имовине власницима, у складу са Протоколом бр.1 Европске конвенције за заштиту људских права и слобода*;• Очување свих Уставом Републике Србије**** (чл. 58 мирно уживање имовинског права, чл. 20 став 2. достигнути ниво стечених људских права се не може умањивати, члан 21. став 1. и 2. очување једнакости и недискриминација) и Европском конвенцијом гарантованих права носилаца станарских права у становима без изузетака (Право на поштовање дома, приватности и породичног живота из Члана 8.)*;• Ефикасно и ефективно законско решење које 100% уједначено штити права и власника и закупаца станова, како објективних финансијских тако и гарантованих стечених људских права; Уравнотежен и једнак третман пред законом како власника тако и закупаца станова без умањења права било ког грађанина или институције;• Пуна заштита владавине права у Републици Србији;• Усвајање овог законског решења би било повољно за имиџ Републике Србије у поступку придруживања ЕУ, у оквиру поглавља 23. и 24.• Законско решење омогућава брзо и једноставно спровођење закона;• Предложено законско решење је у свим његовим деловима у потпуности усклађено са захтевима Устава Републике Србије и Европске конвенције о заштити људских права без скривених мањкавости;	<ul style="list-style-type: none">• Иако је предложено законско решење у складу са Уставом и Европском конвенцијом, ипак се власници станова лишвају права својине, што може изазвати незадовољство код мањег броја власника;• Могућ дужи поступак експропријације, али којим се не обуставља примена нити угрожава коначно решење проблема;

- Одрживо и коначно решење које **покрива све идентификоване проблеме из праксе** и у потпуности их решава;
- Предложено решење предвиђа **централизован поступак за обезбеђење финансијских средстава за спровођење закона**;
- **Обустава** велике већине актуелних **судских поступака** и растерећење судова;
- Како је у члану 6. нацрта предвиђено да накнада за експроприсани стан не може бити нижа од тржишне вредности усељивог стана (Члан 58. став 2.Устава), власници који су стекли усељив стан и власници који су купили неусељив стан стављају се у исту раван. Овакав једнак приступ елиминише могућност да се због смањене надокнаде власницима станова које су стан купили са теретом „станарског права“ евентуално оспори закон пред Уставним судом и да закон буде угрожен бројним судским поступцима покренутим од стране власника;

Ово се може односити и на станове који су враћени из друштвене својине у својину бившим власницима са теретом „станарског права“ (**Члан 27. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу******), односно враћени су неусељиви;

Поштовање принципа једнакости права својине свих категорија, у сваком случају потврђује потпуну усклађеност Нацрта Закона са Уставом Републике Србије;

- Принцип Уставне једнакости у поштовању законом стеченог станарског права свих носилаца станарских права у становима у својини грађана, задужбина, верских заједница, фирми обезбеђује признање свих улагања која су спроводили деценијама и без умањења њихових стечених људских права чиме држава испуњава своју обавезу према грађанима станарима који су притом деценијама испуњавали све законске обавезе према држави и то:
 - ✓ одвајали и улагали деценијама у стамбене фондове обуставом од зараде и сматрало се да су обезбеђени

стамбено са станом у коме живе и нису могли добити други друштвени стан;

- ✓ због улагања у стамбене фондове, такође обуставом од зараде, носиоци станарског права у задужбинама су на законити начин добили станове у којима живе док су још ти станови били у друштвеној својини кад нису имали власника и сматрали су се стамбено обезбеђенима;
 - ✓ деценијама улагали у текуће одржавање, хитне интервенције и инвестиционо одржавање станова у којима живе;
 - ✓ годинама плаћали порез на имовину, тј. станарско право;
 - ✓ деценијама плаћали регулисану закупнину;
- Избегнута је дискриминација како позитивна тако и негативна како власника станова (проблем се решава на исти начин) тако и станара, у супротном би изузимање било које категорије власника или станара од овог модела решења довело до тога да се један део проблема не реши чиме би капитал у становима за власника био „замрзнут капитал“ до кога неће доћи у скорије време, а за станаре би то потенцијално значило останак у правно нерегулисаном статусу уз значајно кршење њихових људских права;
 - Овим решењем се регулише и експропријација имовине задужбина остављених тестаментом. Забрана отуђења основне имовине Задужбине се односи на саму Задужбину у том смислу да органи управљања не смеју да је отуђе (за поједине задужбине). Међутим, експропријација је акт државе, као што је била и национализација из 1958. године. Средства добијена као накнада за експроприсане станове у пуној тржишној вредности, ће бити основна имовина Задужбине, а органи управљања Задужбином могу на најцелисходнији начин даље управљати њоме и на тај начин испоштовати последњу вољу завештаоца, у супротном имовина остаје “замрзнут капитал” и практично неупотребљива и остављена на пропадање зубу времена, а због неопходног очувања људских права носилаца станарских права који

<p>деценијама живе у становима многих задужбина;</p> <ul style="list-style-type: none">• Исправљање неправде према власницима, без креирања нових неправди према носиоцима станарских права;• Омогућавање да се Универзитету, САНУ, Матици Српској кроз неки други Посебан закон омогући пуна тржишна надокнада за станове на којима постоји станарско право, а свим станарима омогући откуп станова у којима живе, а да се имовина која се може вратити у природи врати у природу (станови са успостављеним станарским правом се не могу вратити у природу ради очувања људских и уставом гарантованих права носилаца станарских права који у њему живе);	
ШАНСЕ (1)	ПРЕТЊЕ (2)
<ul style="list-style-type: none">• Финално и одрживо решење вишедеценијског проблема који траје и до 90 година у неким случајевима што би било изузетно похвално за Републику Србију и њене грађане уз потпуно очување Уставом и Европском конвенцијом гарантованих људских права;	<ul style="list-style-type: none">• Покретање иницијативе за оценом Уставности од стране власника без реалне претње јер предлог предвиђа да ће одузимање имовине бити у складу са чланом 58. Устава;• Покретање поступка пред Судом за људска права у Стразбуру без реалне претње, јер са тржишном исплатом накнаде за одузету својину обезбеђује заштита на мирно уживање имовине предвиђено Европском конвенцијом о људским правима;

Модел решења 2:Закон о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон) (у даљем тексту – Закон)

СНАГЕ (2)	СЛАБОСТИ (13)
<ul style="list-style-type: none">Ослобођење стамбених јединица власницима после више деценија коришћења од стране станара -остварује се заштита имовине што је у складу са чл.1 Протокола 1. Европске конвенције о људским правима* и чл.58. Устава РС.****Обезбеђење стамбених јединица носиоцима станарског права који могу да их откупе у складу са одредбама Закона о становању – делимично се обезбеђује адекватна надокнада за станарско право, односно право закупа на неодређено време које је имовинско право sui generis, мада не у потпуности. <p>(Заменским станом са станарским правом сматрао би се исти такав стан - као што је било наведено у чл. 41. став 4. односно као што је наведено у чл. 17. став 2. и 3. старог Закона о становању** који предвиђа да стан буде одговарајући у сваком смислу - величина, удобност и место (улица) у коме се налази, и да битно не угрожава тренутне услове становања носиоца станарског права; односно Чл. 19. Закона о експропријацији*** који предвиђа да се у случају експропријације непокретности на којој постоји станарско право мора се обезбедити заменски -одговарајући- стан под истим условима;)</p>	<ul style="list-style-type: none">Непоштовање Права на дом, које носиоцу станарског права јемчи Европска конвенција о заштити људских права и слобода (чл.8)* јер закон у суштини предвиђа принудно пресељење закупца из стана у коме живи неколико деценија. Осим наведеног секундарно, на овај начин се задире и у приватност и породични живот носилаца станарских права, које такође штити ЕКЉП. По дефиницији „ Дом чине просторије с којима је појединац остварио довољно јаку, стварну и трајну (континуирану) повезаност, без обзира на то да ли их настањује законито или без овлаштења (Бједов против Хрватске ст.57)“;Неадекватна квадратура (30+15 квм) и неутврђена локација „стана за пресељење“ умањују Уставом гарантована и стечена права станара, што је у супротности са Уставом РС**** (чл. 20. став 2. Устава).- Чл. 145. Закона из 2016Дискриминација носилаца станарских права у праву на откуп које су остварили остали грађани.Неједнак положај носилаца станарских права једни грађани су имали право откупа стана који су користила, док је другима (мањем броју), без њихове кривице то право ускраћено.Стамбене јединице се обезбеђују по критеријумима из социјалног становања и стамбене подршке, а не као еквивалент стеченом имовинском (станарском) праву из члана 58. Устава****.Неуравнотежено решење које фаворизује власнике и њихова права као једну групу грађана категорију грађана у односу на носиоце станарских права као другу групу грађана;

СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА:

- Отежано и немогуће спровођење закона у смислу обезбеђења стамбених јединица од стране Града Београда и других јединица локалне самоуправе.
- Недовољан број постојећих стамбених јединица у власништву Локалних Самоуправа – чл.148. став 3. Закона.
- Немогућност да се обезбеди одговарајућа локација за изградњу у централним општинама које би биле евентуално одговарајуће за пресељење -чл. 148. став 2. Закона
- Недостатак односно немогућ договор око критеријума и Плана за пресељење законских учесника у поступку – отежано или немогуће спровођење закона -чл.147 Закона
- Различите стамбене потребе станара и различити захтеви станара кад је у питању „одговарајући стан“ као субјективна потреба сваке породице онемогућили би примену закона у потпуности; -чл. 145. Закона
- Обезбеђење финансијских средстава за примену закона није централизовано чиме се угрожава примена закона; -члан 148. став 1. и 2. Закона;
- Неуравнотежено решење које фаворизује власнике и њихова права као једну групу грађана категорију грађана у односу на носиоце станарских права као другу групу грађана;

ШАНСЕ (1)	ПРЕТЊЕ (6)
<ul style="list-style-type: none">Усвајање овог модела законског решења 2016. године је покренуло незаустављив процес решења овог вишедеценијског проблема, што отвара шансу да се коначно усвоји одрживо и ефикасно решење које ће окончати вишедеценијску неправду ка власницима и станарима које је држава увела у проблем без њихове директне кривице. <p>Циљ је усвајање законског решење где држава преузима пуну одговорност за лоша законска решења кроз историју и исправља неправду (према власницима) без креирања нових неправди (према станарима);</p>	<ul style="list-style-type: none">Покретање Иницијативе за оцену Уставности (законско решење супротно чл. 58., чл.20. став 2., чл. 21. став 1. и 2 - неједнакост, дискриминација) и неусклађеност са Чланом. 8. Европске конвенције о заштити људских права;Угроженост људских и Уставних права носилаца станарских права након чега следи генерисање нових потенцијалних судских поступака по више различитих основа и Обарање закона пред Уставним судом; На постојање тренутних додају се нови поступци;Покретање судског поступка у Стазбуру што је лоше за имиџ Републике Србије – поглавље 23. и 24. у приступним преговорима Србије Европској Унији и генерише потенцијалне додатне и непотребне трошкове за Републику Србију;Продубљивање и одуговлачење „замрзнутог конфликта“ између станара и власника;Објективна претња да се вишеденијски проблем неће решити додатних неколико деценија јер објективно станара нико не може иселити без последица покретања поступка против Решења о пресељењу (чл.143 став 2. Закона о становању) за кршење Члана 8. Европске конвенцијеНеспровођење закона (доказана немогућност спровођења закона у пракси у периоду до 2000. и у периоду од 2016 до 2022 године)Изазивање породичних и људских трагедија када носилац станарског права ни по коју цену не жели да напусти стан у коме живи деценијама;

Модел решења 3: Иницијатива Заштитника грађана 27604 од 18. августа 2020

СНАГЕ (3)	СЛАБОСТИ (6)
<ul style="list-style-type: none">Ослобођење стамбених јединица власницима после више деценија коришћења од стране станара -остварује се заштита имовине што је у складу са чл.1 Протокола 1. Европске конвенције о људским правима* и чл.58. Устава РС.****Обезбеђење стамбених јединица носиоцима станарског права који могу да их откупе у складу са одредбама Закона о становању – или се обезбеђује адекватна тржишна надокнада за станарско право, односно право закупа на неодређено време које је имовинско право sui generis, мада не у потпуности. <p>(Заменским станом са станарским правом сматрао би се исти такав стан - као што је било наведено у чл. 41. став 4. односно као што је наведено у чл. 17. став 2. и 3. старог Закона о становању** који предвиђа да стан буде одговарајући у сваком смислу - величина, удобност и место (улица) у коме се налази, и да битно не угрожава тренутне услове становања носиоца станарског права; односно Чл. 19. Закона о експропријацији*** који предвиђа да се у случају експропријације непокретности на којој постоји станарско право мора се обезбедити заменски -одговарајући- стан под истим условима;)</p> <ul style="list-style-type: none">Власници се не лишавају права својине поступком експропријације, већ се својом вољом опредељују за такав модел решења;	<ul style="list-style-type: none">Непоштовање Права на дом, које носиоцу станарског права јемчи Европска конвенција о заштити људских права и слобода (чл.8)* јер закон у суштини предвиђа принудно пресељење закупца из стана у коме живи неколико деценија. Осим наведеног секундарно, на овај начин се задире и у приватност и породични живот носилаца станарских права, које такође штити ЕКЉП.Пуно поштовање Уставом и Европском конвенцијом станарских права зависи од воље власника да ли жели или не жели да прими тржишну надокнаду за стан у коме живи носилац станарског права, и допусти му откуп, а који је притом вољом државе у наведеној ситуацији;Дискриминација носилаца станарских права у праву на откуп које су остварили остали грађани; Станар мора примити надокнаду чак иако не жели да се исели и узме надокнаду;Неједнак положај носилаца станарских права једни грађани су имали право откупа стана који су користила, док је другима (мањем броју), без њихове кривице то право ускраћено. Станар мора примити надокнаду чак иако не жели да се исели и узме надокнаду; <p>СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА:</p> <ul style="list-style-type: none">Различите стамбене потребе станара и различити захтеви станара кад је у питању „одговарајући стан“ као субјективна потреба сваке породице онемогућили би примену закона делимично или у потпуности; -чл. 145. ЗаконаОбезбеђење финансијских средстава за примену закона није централизовано чиме се угрожава примена закона; -члан 148. став 1. и 2. Закона

ШАНСЕ (1)	ПРЕТЊЕ (6)
<ul style="list-style-type: none">Усвајање овог модела законског решења 2016. године је покренуло незаустављив процес решења овог вишедеценијског проблема, што отвара шансу да се коначно усвоји одрживо и ефикасно решење које ће окончати вишедеценијску неправду ка власницима и станарима које је држава увела у проблем без њихове директне кривице. <p>Циљ је усвајање законског решење где држава преузима пуну одговорност за лоша законска решења кроз историју и исправља неправду (према власницима) без креирања нових неправди (према станарима);</p>	<ul style="list-style-type: none">Покретање Иницијативе за оцену Уставности (законско решење супротно чл. 58., чл.20. став 2., чл. 21. став 1. и 2 - неједнакост, дискриминација) и неусклађеност са Чланом. 8. Европске конвенције о заштити људских права;Угроженост људских и Уставних права носилаца станарских права након чега следи генерисање нових потенцијалних судских поступака по више различитих основа и Обарање закона пред Уставним судом; На постојање тренутних додају се нови поступци;Покретање судског поступка у Стазбуру што је лоше за имиџ Републике Србије – поглавље 23. и 24. у приступним преговорима Србије Европској Унији и генерише потенцијалне додатне и непотребне трошкове за Републику Србију;Продубљивање и одуговлачење „замрзнутог конфликта“ између станара и власника;Објективна претња да се вишеденијски проблем неће решити додатних неколико деценија јер објективно станара нико не може иселити без последица покретања поступка против Решења о пресељењу (чл.143 став 2. Закона о становању) за кршење Члана 8. Европске конвенцијеИзазивање породичних и људских трагедија када носилац станарског права ни по коју цену не жели да напусти стан у коме живи деценијама;

„Удружење грађана за заштиту права
корисника станова у стамбеним зградама задужбина“

„Удружење грађана за заштиту права
заштићених станара у приватном власништву“

Удружење закупаца на неодређено време
станова у својини грађана Београд 1991 „Станар“

Легенда:

***Европска конвенција о заштити људских права ЕКЉП** – сагласно одредби Члан 16.став 2. Устава Републике Србије, Европска конвенција о заштити људских права је саставни део поретка Републике Србије и непосредно се примењује.

**** Закона о становању**

(„Сл.гласник РС“ бр. 50/92, 76/92, 84/92, -испр. 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94, -испр. 48/94, 44/95, -др. закон, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2021, 101/2005-др. закон, 99/2011 и 104/2016 и др. закон)

*****Закон о експропријацији** („Сл.гласник РС“, бр. 53/95, “Сл.лист СРЈ“, бр. 16/2001- одлука СУС и „Сл.гласник РС“, бр. 20/2009, 55/2013 -одлука УС и 106/2016 -аутентично тумачење)

******Устав Републике Србије** („Сл гласник РС“, 98/2006 и 115/2021)

*******Закон о враћању одузете имовине и обештећењу** („Сл.гласник РС“, бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014, 88/2015-одлука УС, 95/2018 и 153/2020)