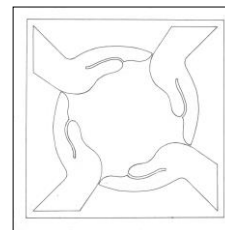




**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА**



**Број:299**

**Датум: 18.новембар 2019.**

**НИШ**

Заштитник грађана након завршеног поступка покренутог по притужбама Д.А из Ниша као и на основу информација до којих је дошао поступајући у оквиру прописане надлежности по усменим и писаним притужбама грађанки и грађана града Ниша у складу са чланом 22. Одлуке о заштитнику грађана Града Ниша („Сл. лист града Ниша“, број 2/2011) у поступку контроле законитости и правилности рада Секретаријат за имовинско-правне послове Градске управе града Ниша, са становишта своје одлуком утврђене надлежности, упућује следеће

**М И Ш Љ Е Њ Е**

**Потребно је да Секретаријат за имовинско-правне послове благовремено ОБАВЕШТАВА сва лица, која по основу уговора о закупу користе станове који су у својини Града Ниша, о свим изменама и процесним условима коришћења а које се директно или индиректно одражавају на висину закупнине (као веома битног елемента уговора о закупу), а самим тим и на њихов социјално економски статус.**

**Образложење**

Заштитнику грађана обратио се већи број грађана и грађанки који користе станове, који су у својини Града Ниша.

У обраћању овом ограну притужитељи су указали да станове, у својини Града, користе по основу уговора о закупу стана на неодређено време.

Предмет њиховог обраћања је висина закупнине, која је од 2019.године увећана за више од четири пута.

Сви притужитељи су корисници права на новчану социјалну помоћ, тако да се свака промена висине закупнине (трошкова становања) одражава директно на свако домаћинство нижег социјално материјалног статуса.

О промени висине закупнине, као и о временском периоду од кога ће почети да се примењује нова цена закупа, притужиоци нису били обавештени благовремено, већ су то сазнали тек по достави рачуна.

О свим притужбама које су поднете писаним путем, Заштитник грађана је у поступку испитивања основаности поднетих притужби, благовремено обавестио Секретаријат за имовинско-правне послове и Јавно предузеће „НишСтан“ Ниш и упознао их са садржајем истих.Поступајући по писаним притужбама, у циљу испитивања основаности истих, упућен је захтев секретару Секретаријату за имовинско-правне послове Градске управе Града Ниша као и Јавном предузећу „НишСтан“ Ниш да се изјасне о наводима из притужби.

У изјашњењу се наводи следеће:

Закупнина за станове у државној, друштвеној и својини грађана, по ранијем Закону о становању, израчунавала се на основу површине стана, коефицијента закупнине (који је објављивало надлежно Министарство) и броја бодова за предметни стан и иста се измиривала за шестомесечне обрачунске пероде јануар-јуни и јул-децембар.

Ступањем на снагу новог Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ 104/2016) чл. 139. одређено је да:

„Лица која су стекла право закупа на неодређено време у јавној својини настављају са коришћењем тог стана по основу закупа на неодређено време у складу са овим законом и одредбама чл.34-38. Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92,76/92,84/92-исправка, 33/93,53/93,46/94, 47/94-исправка, 48/94,44/95-др.закон, 49/95,16/97,46/98,26/01, 101/05-др закон и 99/11).

Напред наведена лица за коришћење стана плаћају закупнину која се обрачунова множењем вредности стана за коју се плаћа порез на имовину (пореска основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242, коју обрачунава надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Лица из става из 1. овог члана која су стекла право закупа на неодређено време стана у јавној својини, на основу Закона о становању, настављају да плаћају закупнину под условима из закључених уговора о закупу до истека рока од две године од дана ступања на снагу овог Закона (ступио на снагу 31.12.2016. године)“.

**По новом Закону о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/2016), у члану 140, прописано је да се закупнина обрачунава на основу вредности стана на коју се плаћа порез на имовину (порекса основица) за текућу годину са коефицијентом 0,00242.**

Из достављених информација даље произилази да је предметни рок од две године истекао 01. јануара 2019. године и да се од тог датума, у складу са Законом, примењује нов начин обрачунавања закупнине.

Секретаријат за имовинско-правне послове је дана 27.03.2019. године, актом бр. 1201/2019-04 од 27.03.2019. године, обавестио ЈП „НишСтан“ Ниш да обрачун закупнине за станове којима располаже град Ниш, врше по новом Закону.

Одлуком о стамбеним зградама и становима („Службени лист града Ниша „ бр. 14/93, 24/93,1/96,1/00, 40/04, 68/06, 101/12) чланом 44. регулисано је да утврђивање, обрачун и наплату закупнине за станове којима располаже Град Ниш врши ЈП „НишСтан“ Ниш.

Према Одлуци о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији града Ниша, донетој на седници Скупштине града Ниша од 30.11.2017. године као један о критеријума за утврђивање пореза на имовину, утврђено је да на територији Града Ниша постоји укупно једанаест зона и то: ПРВА, ДРУГА, ТРЕЋА, ЧЕТВРТА, ПЕТА, ШЕСТА, СЕДМА, СЕДМА-А, СЕДМА –Б, ОСМА И ОСМА –А.

На основу Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019. годину на територији Града Ниша, донетој на седници Скупштине Града Ниша од 26.12.2018. године, утврђени су износи просечних цена квадратног метра непокретности по градским зонама.

Из достављених информација даље произилази да се конкретно, за стан који користи подносилац представке Д.А, на основу напред наведених позитивних прописа, месечна закупнина израчунава на следећи начин:

$$\frac{\text{Пореска основица} \times \text{коефицијент} \times \text{површина стана} = \text{месечна закупнина,}}{\text{односно}} \\ 71.916 \times 0.00242 \times 43.77 = 7.617.587 \text{ динара.}$$

У информацијама које су доставили и ЈП „НишСтан“ Ниш и Секретаријат за имовинско правне послове, наглашено је да Законом о становању и одржавању стамбених зграда није предвиђена обавеза јединице локалне самоуправе да о повећању закупнине станова, у својини јединица локалне самоуправе, обавештава закупце.

Имајући у виду напред наведено, Заштитник грађана пажљиво је размотрио примљене притужбе и информације које су достављене од стране ЈП „НишСтан“ Ниш и Секретаријата за имовинско-правне послове и дошао до следећег закључка:

С обзиром да је истекао рок за плаћање закупнине по старом начину обрачуна ступањем на снагу Закона о становању и одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ 104/2016) измењен је начин обрачуна закупнине и исти се врши у складу са новим законом.

Оно што Заштитник грађана не оспорава и не анализира је начина обрачуна закупнине. Заштитник грађана указује на чињеницу да су о промени начина обрачуна, па самим тим и висини закупнине, корисници станова у својини Града, требали да буду благовремено обавештени с обзиром да се ради о грађанима са угроженим социјалним и економским статусом.

Задатак сваке локалне заједнице је да својим активним учешћем и сталним ангажовањем покаже да има слуха за проблеме са којима се њени суграђани суочавају .

Сарадња локалне самоуправе и Заштитника грађана је неизбежна уколико желимо да остваримо једнак приступ права свим грађанима.

**Кроз сагледавање свих елемената који су утицали на доношење овог Мишљења, иако је у самој процедури установљено да је поступање органа управе било формално исправно, оно је у исто време било неправично за странку. Заштитник грађана је у остваривању своје функције, да руководи по принципу правичности, дошао до закључка да је закупнина битан елемент уговора о закупу и да је у складу са тим закуподавац био у обавези да на погодан начин о промени исте обавести закупца.**

Ригидан став органа јединица локалне самоуправе свакако се негативно одражава на слику који грађани стичу о раду локалне самоуправе и начину на који она функционише.

У том смислу осим законске, свакако постоји и она морална обавеза да својим ангажованим радом, свако од нас, да свој допринос у постизању стандарда добре управе која ће у потпуности бити отворена, лако доступна и окренута потребама грађана и њиховом испуњавању.

Имајући у виду утврђено чињенично стање, Заштитник грађана Града Ниша је заузео став као у диспозитиву.

**ЗАШТИТНИЦА ГРАЂАНА**  
**Сања Стојанчић**

\*Сви изрази употребљени у мушком роду баш као и све друге граматико одређени речи користе се родно неутрално и равноправно означавају припаднике, односно припаднице оба пола.