

Упутство о утврђивању откупне цене стана и обрасцима за примену закона

1. ПРЕДМЕТ УПУТСТВА

1.1. Овим упутством прописује се начин обрачуна и утврђивања откупне цене стана и обрасци аката за једнообразну примену Закона о приватизацији државних станова (у даљем тексту: Закон).

2. ОТКУПНА ЦЕНА СТАНА

2.1. Утврђивање откупне цене стана

Откупну цену стана утврђује продавац стана из чл. 13, 15. и 16. Закона.

Откупна цена стана утврђује се на обрасцу листе за обрачун откупне цене стана која се прилаже уговору о откупу стана као његов саставни део.

2.2. Мерила за утврђивање откупне цене стана (ОЦС):

Вс.....вредност стана
Кпп.....коэффициент положајне погодности стана
Ксз.....коэффициент старости зграде
Клп.....коэффициент личних попушта
Кпл.....коэффициент плаћања

Откупна цена стана израчунава се према обрасцу:

$$\text{ОЦС} = \text{Вс} \times \text{Кпп} \times \text{Ксз} \times \text{Клп}$$

Ако купац стана има право на попуст прописан Законом зависно од одабраног начина плаћања утврђене откупне цене стана или њеног дела, део откупне цене стана на који је остварен попуст по овом основу множи се са одговарајућим коэффициентом плаћања (Кпл).

2.2.1. Вредност стана (Вс)

Вредност стана (Вс) израчунава се множењем корисне површине стана (Ф), исказане у метрима квадратним (м²), са износом од 400 КМ (конвертибилних марака) за станове који су изграђени до 1. јануара 1995. године.

$$\text{Вс} = \text{Ф} \times 400$$

За станове који су изграђени после 1. јануара 1995. године вредност стана израчунава се множењем корисне стамбене површине са износом од 800 КМ.

$$\text{Вс} = \text{Ф} \times 800$$

За корисну површину стана узима се број м² утврђен у уговору о коришћењу стана.

2.2.2. Коэффициент положајне погодности стана (Кпп)

За коэффициент положајне погодности стана (Кпп) узима се коэффициент прописан Законом за стамбену зону у којој се стан налази према градској, односно општинској одлуци о грађевинском земљишту.

2.2.3. Коефицијент старости зграде (Ксз)

Коефицијент старости зграде (Ксз) израчунава се према обрасцу:

$$Ксз = 1 - (Сз / 100)$$

Старост зграде (Сз) изражава се бројем пуних година (рачунајући од године изградње зграде до године откупа стана).

Старост зграде (Сз) за објекте са монтажном дрвеном конструкцијом изражава се бројем пуних година помножених са бројем 2.

Старост зграде не може бити већа од броја 60, а коефицијент старости зграде не може бити мањи од 0,4.

2.2.4. Коефицијент личних попушта (Клп)

Коефицијент личних попушта (Клп) утврђује се на основу следећих показатеља:

Плу - проценат личног учешћа за стицање станарског права;
Пен - проценат умањења за експроприсане непокретности ради стицања станарског права;
Прш - проценат отклањања ратне штете;
Прс - проценат попушта за радни стаж;
Пин - проценат попушта за ратне војне инвалиде;
Пцж - проценат попушта за цивилне жртве рата;
Пос - проценат попушта за ангажовање у оружаним снагама РС;
Про - проценат попушта за радну обавезу;

Коефицијент личних попушта (Клп) израчунава се према обрасцу:

$$Клп = 1 - ((Плу+Пен+Прш+Прс+Пин+Пцж+Пос+Про)/100)$$

Збир свих попушта који се признају купцу стана не може да буде већи од 75%, односно коефицијент личних попушта Клп мора да буде већи од 0,25.

Када је купац стана избеглица или расељено лице којем је враћено станарско право путем суда, надлежног органа управе или Комисије за имовинске захтеве расељених лица има право на максималне личне попусте од 75%.

Да би остварио овај попуст, купац уз захтев за откуп стана, мора приложити правоснажно Решење о враћању станарског права надлежног Одсека Министарства за избеглице и расељена лица РС, записник Одсека о поновном увођењу у посед стана и доказ о враћеној имовини коју су подносилац захтева или чланови његовог породичног домаћинства привремено користили као законити или незаконити корисници или доказ да нису користили туђу имовину.

Као доказ о враћеној имовини или да није коришћена туђа имовина сматра се решење или уверење надлежног ентитетског министарства које спроводи поступак враћања имовине.

Купац стана из става 1. ове тачке, који има право на лични попуст од 75%, не треба прилагати доказе за остале личне попусте образложене у претходним тачкама пошто је већ остварио Законом максимално прописани износ попушта.

2.2.4.1. Процент личног учешћа (Плу)

За проценат личног учешћа у стицању станарског права (Плу) узима се проценат личних средстава са којима је носилац станарског права учествовао у прибављању стана у односу на укупно уложена

средства за прибављање стана, на основу уговора, акта о додели стана или другог акта даваоца стана на коришћење.

2.2.4.2. Процент експрописане непокретности (Пен)

За проценат умањења за експрописане непокретности ради стицања станарског права (Пен) узима се проценат за који је носиоцу станарског права, као бившем власнику непокретности, умањена накнада за експрописане непокретности ради доделе и стицања станарског права на стану који је предмет откупа, на основу уговора, поравнања или другог акта надлежног органа.

2.2.4.3. Процент отклањања директне ратне штете (Прш)

За проценат отклањања директне ратне штете (Прш) узима се проценат висине средстава, која је носилац станарског права уложио за отклањање директне ратне штете на стану, према обрачуну судског вештака грађевинске струке, највише до 30% вредности стана (Вс).

2.2.4.4. Процент попушта за радни стаж (Прс)

Процент попушта за радни стаж (Прс) износи за лице које откупљује стан и његовог брачног друга по 1% за сваку навршену годину радног стажа, највише 60%. Радни стаж се утврђује на основу радне књижице и других аката надлежних органа.

2.2.4.5. Процент попушта за ратни војни инвалидитет (Пин)

Процент попушта за ратни војни инвалидитет (Пин) узима се, за лице које откупљује стан и сваког члана његовог породичног домаћинства, ако су ратни војни инвалиди, проценат одређен законом према категорији инвалидности, и то за:

- ратне војне инвалиде треће категорије40%
- ратне војне инвалиде четврте категорије35%
- ратне војне инвалиде пете категорије30%
- ратне војне инвалиде шесте категорије 25%
- ратне војне инвалиде седме категорије20%
- ратне војне инвалиде осме категорије 15%
- ратне војне инвалиде девете категорије10%
- ратне војне инвалиде десете категорије5%

Ратни војни инвалидитет и категорије инвалидности утврђују се на основу решења или уверења надлежног органа Министарства за питање бораца, жртава рата и рада.

2.2.4.6. Процент попушта цивилних жртава рата (Пцж)

Процент попушта цивилних жртава рата (Пцж) признаје се носиоцу станарског права или члану његовог породичног домаћинства који је цивилна жртва рата и то:

- I групе 30%
- II групе 25%
- III групе 20%
- IV групе 15%
- V групе 10%
- VI групе 5%

Процент инвалидности за цивилне жртве рата утврђује се на основу решења или уверења надлежног органа Министарства за питање бораца, жртава рата и рада.

2.2.4.7. Процент попушта за учешће у оружаним снагама Републике Српске (Пос)

Процент попушта за учешће у оружаним снагама Републике Српске (Пос) износи за лице које откупљује стан и члана његовог породичног домаћинства, ако су били борци од I до V категорије, по 1% за сваки месец учешћа у оружаним снагама, а ако су били борци VI и VII категорије, по 0,75% за сваки месец учешћа у оружаним снагама.

- Право на додатно умањење откупне цене стана од 1% за сваки месец ангажовања имају и учесници НОР-а.

- Право на додатно умањење откупне цене стана од 0,5% за сваки месец ангажовања имају и лица која су учествовала у антифашистичкој и ослободилачкој борби током 20. века као припадници српске, црногорске, Југословенске војске или војске у отаџбини.

- Право на ове попусте остварује се на основу решења или уверења надлежног органа Министарства за питање бораца, жртава рата и рада.

2.2.4.8. Процент попушта за радну обавезу (Про)

Процент попушта за радну обавезу (Про) износи, за лице које откупљује стан или члана његовог породичног домаћинства, ако су била распоређена на радну обавезу, 0,5% за сваки месец ангажовања, на основу решења или уверења које издаје надлежни орган Министарства одбране. Ако је лице било распоређено на радну обавезу и у току распореда отишло на породилско одсуство, има право на наведени попуст и за време трајања породилског одсуства.

2.2.5. Коефицијент плаћања (Кпл)

Коефицијент плаћања (Кпл) износи 0,7 када је уговорено плаћање откупне цене стана одједном.

Када је уговорена отплата укупне цене стана у месечним ратама, коефицијент плаћања се израчунава према обрасцу:

$$\text{Кпл} = 1 - ((20 - \text{Уг})/100)$$

где је Уг = број уговорених година у којима ће се отплаћивати откупна цена стана који мора бити мањи од 20.

Ако купац стана жели платити део откупне цене стана одједном, а преостали део у месечним ратама, на сваки део цене примењује се одговарајући коефицијент плаћања.

2.3. Откупну цену стана не плаћа купац:

- Чији је члан породичног домаћинства погинуо или нестало као борац у оружаним снагама почев од 30. априла 1991. године;

- Који је ратни војни инвалид I или II категорије, односно члан његовог породичног домаћинства;

- Малолетно дете чија су оба родитеља убијена, погинула, умрла или нестала као цивилне жртве рата.

Лица из тачке 2.3. овог упутства не плаћају откупну цену стана ако су наведени статус стекла на основу прописа Републике Српске.

3. ОБРАСЦИ ПОЈЕДИНАЧНИХ АКТА

3.1. Захтев за откуп стана

3.1.1. Подношење захтева за откуп стана

Захтев за откуп стана подноси се на обрасцу који је прописан овим упутством (Образац бр. 1.). Захтев за откуп стана подноси носилац станарског права, а предаје се у три примерка продавцу стана из чл. 13. 15. или 16. Закона, непосредно или путем поште, препорученом пошиљком.

3.1.2. Докази уз захтев за откуп стана

Уз захтев за откуп стана прилажу се докази који су прописани овим упутством, односно у обрасцу захтева.

Ако се уз захтев за откуп стана не доставе прописани докази на основу којих се утврђује право на откуп стана ни у накнадно одређеном року, продавац стана је овлашћен да захтев одбаци.

Ако се уз захтев за откуп стана не доставе прописани докази на основу којих се утврђује откупна цена стана, односно право на поједине попусте, продавац стана утврђује откупну цену стана према подацима са којима располаже.

Продавац стана и други органи и организације које учествују у поступку откупа стана нису овлашћени да захтевају подношење доказа који нису прописани овим упутством.

3.2. Потврда о пријему захтева за откуп стана

Продавац стана је дужан да изда носиоцу станарског права потврду о пријему захтева за откуп стана на обрасцу који је прописан овим упутством (Образац бр. 2.).

3.3. Изјава о сагласности за откуп стана

Ако станарско право имају брачни другови један од њих може дати сагласност да стан откупи други брачни друг.

Носилац станарског права, односно брачни другови који имају станарско право, могу дати сагласност једном или више чланова свог породичног домаћинства да заједно са њима или уместо њих откупе стан.

Сагласност се даје на обрасцу изјаве који је прописан овим упутством (Образац бр. 3.).

Потпис даваоца изјаве оверава се код органа надлежног за оверу потписа.

3.4. Листа за обрачун откупне цене стана

Продавац стана саставља листу за обрачун откупне цене стана на обрасцу који је прописан овим упутством (Образац бр. 4.) у шест примерака.

Листа за обрачун откупне цене стана садржи клаузулу надлежног органа или организације града, односно општине о законитом утврђивању откупне цене стана.

Листа за обрачун откупне цене стана прилаже се уговору о откупу стана као његов саставни део.

3.5. Уговор о откупу стана

Уговор о откупу стана саставља се и закључује на обрасцу уговора о откупу стана који је прописан овим упутством (Образац бр. 5.) у шест примерака.

Продавац стана је дужан да све примерке уговора о откупу стана, заједно са копијама захтева за откуп стана и свим приложеним доказима, достави одма након закључивања општинском, односно градском органу или организацији надлежној за проверу законитог утврђивања откупне цене стана.

Потписи уговорних страна на уговору о откупу стана оверавају се код суда након извршене провере законитог утврђивања откупне цене стана или истека рока за ту проверу.

По један примерак овереног уговора о откупу стана суд доставља јавном правобраниоцу и миинистарству надлежном за стамбене послове (за Фонд становања Републике Српске).

Купцу стана припадају три, а продавцу један оверен примерак уговора о откупу стана.

3.6. Уговор о откупу стана на отплату

Уговор о откупу стана на отплату саставља се и закључује на обрасцу уговора о откупу стана на отплату који је прописан овим упутством (Образац бр. 6.) у седам примерака од којих два примерка припадају министарству надлежном за стамбене послове (за Фонд становања Републике Српске).

Ако купац стана жели утврђену откупну цену стана платити у једном делу одма, а у преосталом делу у месечним ратама примењује се образац Уговора о откупу стана на отплату.

Остале одредбе овог упутства, које се односе на уговор о откупу стана, примењују се и на уговор о откупу стана на отплату.

4. ЗАКУП СТАНА

4.1. Закупнина за неоткупљене станове

Закупнину за неоткупљене станове из члана 37. Закона утврђује закуподавац у складу са одлуком града, односно општине.

Висина закупнине за ове станове износи 1,5% до 2.5% годишње у односу на вредност стана (V_c) из тачке 2.2.1. овог упутства.

Износ закупнине стана за годину дана израчунава се према обрасцу:

$$Z_c = V_c \times K_{pp} \times K_{c3} \times K$$

где је:

Z_c = закупнина стана за годину дана

V_c = вредност стана из тачке 2.2.1. овог упутства

K_{pp} = коефицијент положајне погодности из тачке 2.2.2. овог упутства

K_{c3} = коефицијент старости зграде из тачке 2.2.3. овог упутства

K = коефицијент закупнине ($0,015 < K < 0,025$) који одређује град, односно општина за станове на свом подручју.

4.2. Месечни износ закупнине

Месечни износ закупнине за стан, која се уплаћује на рачун Фонда становања Републике Српске, добије се делењем годишње закупнине (Z_c) са бројем 12.

4.3. Уговор о закупу стана

Уговор о закупу стана закључује се на обрасцу уговора о закупу стана који је прописан овим упутством (Образац бр. 7.) у четири примерка.

Потписи уговорних страна на уговору о закупу стана оверавају се код суда, а трошкове овере сноси купац.

По један примерак уговора припада Фонду становања Републике Српске и закуподавцу, а два примерка купцу.

5. ОБАВЕЗЕ

За подмирење трошкова које продавац има у поступку обраде захтева, израчунавања откупне цене стана и обављање других радњи прописаних Законом о приватизацији државних станова и овим упутством, купац стана је дужан уплатити износ од 50 КМ на жиро-рачун продавца.

Трошкове овере потписа на уговору и укњижбе сноси купац стана.

Комплет образаца појединачних аката за откуп стана дужан је обезбедити купац о свом трошку.

Штампање образаца појединачних аката прописаних у поглављу 3. и 4. овог упутства вршиће предузеће које овласти министарство надлежно за стамбене послове.

Обрасци појединачних аката за откуп стана су саставни део овог упутства.

Ступањем на снагу овог упутства престаје да важи Упутство о утврђивању откупне цене стана и обрасцима за примену Закона ("Службени гласник Републике Српске", бр. 16/00 и 28/00).

Ово упутство ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Српске".

Број: 01-1062/01
17. августа 2001. године
Бања Лука

Министар,
Проф. др Неђо Ђурић, с.р.