

На основу члана 26. став 1. тачка 9. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“ број 15/2013-пречишћен текст), Одлуке о приступању реализацији пројекта „Урбана регенерација насеља у Доситејевој улици“ („Службени лист града Краљева“ број 21/2013) и члана 6. став 1. Прелиминарног споразума о сарадњи на реализацији „Пројекта стамбене обнове после земљотреса у Краљеву“ закљученог између Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Републичке агенције за становање и града Краљева, заведеног код града Краљева под I број 3308/15 од 6. новембра 2015. године,

Скупштина града Краљева, на седници одржаној 30. новембра 2015. године, донела је

О Д Л У К У

о условима за закључење уговора о размени непокретности и начину расподеле станова у оквиру "Пројекта стамбене обнове после земљотреса у Краљеву" (пројекта „Урбана регенерација насеља у Доситејевој улици“)

Члан 1.

Овом одлуком се ближе уређују начин и услови закључења уговора о размени непокретности, расподела станова, стицање права на својину или закуп, образовање цене за продају или закуп разлике у корисној површини станова и друга питања од значаја за реализацију "Пројекта стамбене обнове после земљотреса у Краљеву" (у даљем тексту: Пројекат).

Члан 2.

Град Краљево ће са власницима станова у постојећим стамбеним зградама обухваћеним Пројектом (у даљем тексту: старих станова), односно корисницима Пројекта (у даљем тексту: корисници), закључивати предуговоре, а онда и уговоре о размени непокретности са задржавањем претходног правног статуса. Размена ће се вршити по принципу m^2 нето корисне површине старих станова за m^2 нето корисне површине станова у новим стамбеним зградама (у даљем тексту: нови станови).

Подаци о корисним површинама старих станова се преузимају из Уверења о спецификацији посебних делова објекта, издатих од Одељења за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне делатности Градске управе града Краљева, а изузетно на основу уписа у катастар непокретности уколико је за одређени стари стан површина из поменутог уверења мања од површине уписане у катастар непокретности.

Подаци о корисним површинама одговарајућих нових станова се преузимају из пројектне документације која се израђује ради њихове изградње, а коначна корисна

површина на основу мерења изграђених нових станова и израчунавања њихове корисне површине у складу са важећим прописима.

Корисницима, односно власницима старих станова који су предмет Пројекта признаваће се својина новоизграђених станова по принципу m^2 нето корисне површине старих станова за m^2 нето корисне површине нових станова, без надокнаде за разлику у вредности непокретности.

Предуговоре и уговоре о размени непокретности ће, у име града Краљева, закључити градоначелник града Краљева, односно лице које он овласти.

Члан 3.

Корисници стичу право куповине или право закупа са правом куповине разлике у нето корисној површини новог у односу на стари стан, настале применом важећих прописа којима је регулисана област изградње нових станова у Републици Србији.

Уколико је стари стан у својини предузећа или државног органа, а користи се по закљученом уговору о закупу на неодређено или одређено време, уговор о размени непокретности се закључује са носиоцем својине, али уз обавезу да исти са закупцем стана закључи уговор о закупу у истом статусу.

Члан 4.

Избор нових станова се врши из каталога станова.

Каталог нових станова са подацима о положају, нумерацији, структури и пројектованој корисној површини нових станова, кроз техничку помоћ реализацији Пројекта, обезбеђује расписивач конкурса за идејно урбанистичко–архитектонско решење Пројекта, Mott Mac Donald IPF3 Consortium, у виду извода из рада награђеног на конкурс.

Редослед избора станова по објектима је одређен фазама изградње према пројекту.

Избор и расподела нових станова према положају у зградама се врше договором скупштине стамбених зграда у року од три дана од дана доставе каталога станова и текста ове одлуке председницима скупштина стамбених зграда.

Ако по истеку рока из претходног става скупштине стамбених зграда градоначелнику града Краљева не доставе акт, односно обавештење о извршеном избору и расподели станова, или доставе обавештење о неуспеху договора, избор и расподела станова према положају у згради ће бити извршена јавним лутријским извлачењем које ће организовати град Краљево у сарадњи са представницима корисника.

Корисници могу у року од два дана од обављеног лутријског извлачења међусобним договором да изврше измене расподељених станова о чему ће потписати заједничку изјаву и доставити је градоначелнику града Краљева.

Члан 5.

Куповина разлике у нето корисној површини новог у односу на стари стан ће бити омогућена по субвенционисаној цени у којој нису садржани трошкови прибављања земљишта, изградње примарне инфраструктуре и услуга, добара и радова финансираних средствима донираним од ЕУ и која је, као основна, процењена у максималном износу од 600,00 €/m².

Коначна основна цена ће се одредити на основу стварних трошкова, али не може бити већа од цене из става 1. овог члана.

Куповина разлике у површини може бити у месечним оброчним отплатама, израженим у еврима, у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан уплате, у року не дужем од 20 година, у форми отплате обезбеђене хипотеком.

Месечни трошак финансијске администрације отплате зарачунаваће се у износу од 1,00% годишње отплатне суме.

Административне послове отплате ће вршити ЈП „Општинска стамбена агенција“ Краљево, у складу са уговором који ће закључити са градом Краљевом.

Рата отплате не може бити мања од двоструког износа закупнине.

Корисник - купац разлике у површини може у сваком тренутку да исплати преостали дуг.

Уколико корисник-купац разлике у површини из економских разлога не буде у могућности да отплаћује дуг, уговор може да се раскине и стекне сусвојина на делу стана сразмерно уплаћеном учешћу и броју рата у односу на укупан број уговорених рата.

Трошкове закључења уговора о размени непокретности сноси град Краљево (порези на додату вредност, таксе за оверу уговора, упис хипотеке).

Трошкове брисања хипотеке сноси корисник.

Корисник не сме отуђити нови стан у року од пет година од дана закључења уговора о размени непокретности.

Корисници су у обавези да, по извршеној примопредаји станова, формирају стамбену заједницу у складу са законом и закључе уговоре о одржавању својих зграда, као и о осигурању од уобичајених ризика.

Члан 6.

Закуп стана, односно закуп разлике у површини новог у односу на стари стан, ће бити омогућен по цени одређеној у складу са Уредбом о нормативима и стандардима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Службени гласник РС", број 26/13).

Закупац разлике у површини стана у сваком тренутку може да поднесе захтев за закључење уговора о куповини под условима из члана 5. ове одлуке.

Административне послове везане за закуп ће вршити ЈП „Општинска стамбена агенција“ Краљево у складу са уговором који ће закључити са градом Краљевом.

Члан 7.

Основна цена из члана 5. ове одлуке може бити умањена по следећим основама:

1. за једнократну исплату основна цена се умањује за 7,50%,
2. зависно од висинског положаја новог стана у згради основна цена се умањује за:
 - стан на III спрату за 2% основне цене,
 - стан на IV и V спрату за 4% основне цене,
 - стан на VI и VII спрату за 6% основне цене,
3. за власнике старих станова чија је корисна површина мања од 35,00 m² основна цена се умањује за:
 - 5,00% на додатну корисну површину у новом стану до 5,00 m²,
 - 7,50% на додатну корисну површину у новом стану од 5,00 m² до 10,00 m²,
 - 10,00% на додатну корисну површину у новом стану преко 10,00 m².

Члан 8.

Прихватање трошкова из члана 5. став 9. и умањења цене из члана 7. ове одлуке се примењују под условом:

- да власници на адреси стана имају пријављено пребивалиште у претходне три године од дана потписивања предуговора,
- за власнике два или више станова важе само за један стан на адреси на којој имају пријављено пребивалиште у претходне три године од дана потписивања предуговора.

Члан 9.

Корисници и град Краљево прихватају динамику извођења радова на изградњи нових и рушењу старих објеката коју Републичка агенција за становање, кроз поступак јавне набавке, уговори са изабраним извођачем радова.

Град Краљево ће прибавити грађевинску и употребну дозволу за новоизграђене станове и уписати право својине у катастру непокретности.

Град Краљево ће, по закључивању уговора о размени непокретности, сносити трошкове уписа промене - преноса права својине над новим станом у катастру непокретности уместо корисника који су уписали право својине над старим становима у катастру непокретности.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 10.

Висине закупнина и субвенције према посебно угроженим категоријама корисника, као и све што није одређено овом одлуком регулисаће се одлукама и правилницима које ће донети Градско веће града Краљева.

Члан 11.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Краљева", осим чланова 2.- 3. и 5.- 9. одлуке који ступају на снагу истовремено са ступањем на снагу Закона о потврђивању Оквирног споразума о кредиту између Републике Србије и Развојне банке Савета Европе.

Предговори о размени непокретности између града Краљева и корисника могу бити закључени искључиво уз поштовање ограничења из става 1. овог члана.

Скупштина града Краљева
Број: 011-221/2015-III
Дана: 30.новембра 2015.године

Председник
Скупштине града Краљева

Сретен Јовановић