

Januar 2017.

Fokus: Zakon o stanovanju i održavanju zgrada

Dana 22.12.2016. godine Skupština Republike Srbije usvojila je Zakon o stanovanju i održavanju zgrada (u daljem tekstu: „Zakon“), koji je stupio na snagu dana 31.12.2016. godine.

Glavni ciljevi donošenja Zakona su: unapređenje uslova stanovanja i regulisanje odnosa između vlasnika stanova u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada.

Radi ostvarivanja gore navedenih ciljeva, Zakonom je predviđen niz novina, od kojih izdvajamo sledeće:

1. Pojam zgrade

Zakonom je izmenjen pojam stambene zgrade u odnosu na prethodno važeći zakon, pa se sada definiše kao zgrada namenjena za stanovanje, koja se i **koristi za tu namenu, a sastoji se od najmanje tri stana**. Osim toga, Zakonom je prvi put definisano razgraničenje između stambene zgrade i drugih oblika zgrada, pa je definisano da se porodična kuća sastoji od najviše dva stana, stambeno-poslovna zgrada sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora, a poslovna zgrada sastoji od jednog ili više poslovnih prostora i koristi se isključivo za tu namenu.

2. Stambena zajednica

Zakonom je predviđeno da **stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na dva posebna dela, postaje stambena zajednica i stiče svojstvo pravnog lica** čiju će registraciju, dodelu matičnog i PIB broja vršiti jedinica lokalne samouprave koja će ujedno voditi i Registar stambenih zajednica - elektronsku javnu bazu podataka i dokumenata o stambenim zajednicama. Sa druge strane, Republički geodetski zavod će voditi jedinstvenu, centralnu, javnu elektronsku bazu podataka u kojoj će biti objedinjeni podaci o stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Republike Srbije.

Stambena zajednica će biti odgovorna za štetu koja proistekne usled neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji su u njenoj nadležnosti, a koji, između ostalog obuhvataju preduzimanje radova i održavanje zajedničkih delova zgrade, održavanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, raspolaganje zajedničkim delovima zgrade itd. Pored toga, stambena zajednica će biti odgovorna za štetu koja nastane od dela zgrade kada nije moguće utvrditi od kog posebnog ili samostalnog dela zgrade potiče šteta, a zajedno sa stambenom zajednicom za štetu će odgovarati solidarno i svi vlasnici posebnih, odnosno samostalnih delova.

3. Upravnik stambene zajednice

Svi vlasnici posebnih delova su članovi skupštine stambene zajednice koja bira i razrešava upravnika stambene zajednice iz redova članova skupštine stambene zajednice (u daljem tekstu: „**Upravnik**“), na period od četiri godine, ako odlukom o izboru nije određeno kraće vreme, uz mogućnost ponovnog izbora.

Upravnik, pored toga što zastupa i predstavlja stambenu zajednicu, organizuje radove hitnih intervencija, vodi evidenciju o prihodima i rashodima stambene zajednice, izvršava odluke stambene zajednice, vrši popis posebnih, zajedničkih i samostalnih delova i vrši njihovo označavanje i sl. ima obavezu i da uspostavi i vodi **evidenciju o vlasnicima posebnih delova, vlasnicima samostalnih delova i licima kojima su zajednički ili posebni delovi zgrade izdati u zakup**, odnosno dati na korišćenje po drugom osnovu.

4. Profesionalno upravljanje

Zakon predviđa i postojanje profesionalnog upravljanja, te se poslovima organizatora profesionalnog upravljanja mogu baviti privredna društva ili preduzetnici (organizator profesionalnog upravljanja) angažovanjem lica koje ispunjava uslove za profesionalnog upravnika.

Poslovi upravljanja mogu biti povereni profesionalnom upravniku zaključenjem ugovora između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja na osnovu odluke stambene zajednice ili odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave (prinudna uprava) u slučaju da prijava za upis stambene zajednice ne bude podneta u skladu sa Zakonom, odnosno po isteku/prestanku mandata ako iz bilo kog razloga nije izabran novi Upravnik, na

osnovu prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela zgrade.

Fizičko lice stiče kvalifikaciju profesionalnog upravnika ako ima najmanje srednje obrazovanje u četvorogodišnjem trajanju, položi ispit za profesionalnog upravnika i stekne licencu u skladu sa ovim zakonom i ako se upiše u registar koji vodi Privredna komora Srbije.

Pored poslova iz nadležnosti Upravnika zgrade, profesionalni upravnik je zadužen i da:

- se stara o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- prima prijave kvarova ili drugih problema (nepoštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji u zgradi) svakim danom u nedelji u periodu od 00-24 časa;
- na osnovu primljene prijave kvarova ili drugih problema obaveštava nadležni organ o problemu, odnosno zahteva preduzimanje odgovarajućih mera;
- evidentira svaku primljenu prijavu sa podacima o problemu i vremenu prijema, kao i sa drugim podacima ako su poznati;
- obezbeđuje izvršenje radova na hitnim intervencijama;
- predlaže skupštini stambene zajednice visinu naknade za održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta na osnovu najmanje tri prikupljene ponude od lica koja se bave održavanjem zajedničkih delova zgrade i zemljišta.

Profesionalni upravnik je obavezan da najmanje dva puta godišnje podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici.

5. Održavanje

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada i to tako da se obezbedi funkcionalnost tog dela zgrade i na način kojim se eliminiše opasnost od nastupanja štete ili nemogućnosti korišćenja drugih delova zgrade.

Održavanje zgrade se ugovorom može poveriti pravnim licima ili preduzetnicima koji se bave poslovima održavanja zgrade, a može se i prinudno poveriti organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa, ukoliko se ne organizuje održavanje u skladu sa ovim zakonom.

6. Korišćenje stanova, iseljenje i stambena podrška

Zakonom su takođe regulisana pitanja korišćenja stanova i iseljenja, kao i stambena podrška koja se definiše kao svaki oblik pomoći za stanovanje licu koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može sopstvenim sredstvima da reši stambenu potrebu po tržišnim uslovima za sebe i svoje porodično domaćinstvo.

Zakon ponovo ustanovljava nadležnost opštine za iseljenje bespravno useljenih lica, na osnovu čega, ukoliko se neko lice **useli** u stan ili zajedničke prostorije stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade **bez pravnog osnova**, upravnik stambene zajednice, vlasnik posebnog dela ili drugo lice koje ima pravni interes ima pravo da kod nadležnog organa jedinice lokalne samouprave podnese zahtev za njegovo iseljenje, sa rokom iseljenja u trajanju od 90 dana.

Sa druge strane, **iseljenje lica iz objekta koji je izgrađen suprotno zakonu** sprovodi se kada je to neophodno i opravdano radi ostvarenja javnog interesa, a prvenstveno radi zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite imovine, odnosno kada je predviđeno privođenje zemljišta urbanističkoj nameni za izgradnju objekata za koje se utvrđuje javni interes, a naročito u slučajevima kada se:

- radi o zemljištu koje je nepovoljno za gradnju;
- vrši u sklopu priprema za sprovođenje investicionog projekta i ukoliko je prethodno dokazano da ne postoji alternativa za preseljenje;
- naselje nalazi u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra;
- naselje nalazi u zaštitnim zonama oko vojnih kompleksa i objekata infrastrukture posebne namene.

7. Prelazne i završne odredbe

Radi ostvarivanja javnog interesa u oblasti stanovanja, odnosno radi utvrđivanja i sprovođenja stambene politike, u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona Vlada će doneti Nacionalnu stambenu strategiju i Akcioni plan za njeno sprovođenje, dok će nadležni organi doneti podzakonske akte propisane ovim Zakonom.

Danom stupanja na snagu ovog zakona stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na dva posebna dela u toj stambenoj zgradi postaje stambena

zajednica i stiče svojstvo pravnog lica u skladu sa ovim Zakonom.

Registri i Jedinstvena evidencija propisani ovim zakonom uspostaviće se u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Skupština ili savet zgrade formiran u skladu sa propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, dužni su da u roku od 6 meseci od dana početka rada Registra izvrše registraciju stambene zajednice u skladu sa odredbama ovog Zakona.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2017.*