



# VODIČ ZA STANARE KROZ ZAKON O STANOVAJU

ZRENJANINSKI SOCIJALNI FORUM

ZRENJANINSKI SOCIJALNI FORUM

**VODIČ ZA STANARE KROZ  
ZAKON O STANOVAJU**

**Izdavač:**  
Zrenjaninski socijalni forum

**Urednik:**  
ZSF

**Dizajn i prelom:**  
Robert Fai

**Ilustracija:**  
fai[r]023 photography

**Štampa:**  
3D+, Beograd

**Tiraž:**  
1000

**Godina:**  
2018

Publikacija je objavljena uz podršku



FONDACIJA ZA OTVORENO DRUŠTVO, SRBIJA  
OPEN SOCIETY FOUNDATION, SERBIA

Publikacija je besplatna i njena prodaja nije dozvoljena.





# **SADRŽAJ**

|  |    |
|--|----|
| Uvodna napomena                                  | 7  |
| Vrste zgrada                                     | 8  |
| Delovi zgrade                                    | 10 |
| Svojinski režim                                  | 11 |
| Sudska zaštita                                   | 13 |
| Upravljanje zgradama                             | 14 |
| Stambena zajednica                               | 15 |
| Postupak registracije                            | 16 |
| Organi   | 19 |
| Profesionalno upravljanje                        | 25 |
| Prinudna uprava                                  | 29 |
| Održavanje zgrada                                | 30 |
| Pravo na regres                                  | 38 |
| Odgovornost za neispunjerenje obaveze održavanja | 40 |
| Nadzor   | 41 |
| Kazne  | 43 |



## **UVODNA NAPOMENA**

Stupanjem na snagu Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, građani su se suočili sa još jednim obimnim zakonom koji pred njih stavlja niz novih obaveza. Ovim zakonom država otvara nove mogućnosti za uplitanje privatnih preduzetničkih interesa (u sadejstvu sa partijskom kontrolom nad javnim institucijama) u svakodnevni život građana. Zrenjaninski socijalni forum objavljuje ovaj Vodič za stanare u nadi da će tako pomoći građanima da bolje upoznaju svoju stanarsku situaciju, da se bolje samoorganizuju i zaštite svoje interesu i autonomiju.

Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Sl. Glasnik RS“, br. 104/2016 - u daljem tekstu: Zakon) stupio je na snagu dana 31.12.2016. godine.

Ovim zakonom kodifikovana (kodifikacija = sistematizacija i dovođenje u sklad propisa) je oblast stambene politike, koja uključuje i pitanja upravljanja, korišćenja, održavanja zgrade, kao i njenih zajedničkih i posebnih delova, zatim, postupak iseljenja i preseljenja, stambene podrške, evidencije, ali i oblast održivog razvoja stanovanja, koja je do tada bila uređena sa više zakona.

## VRSTE ZGRADA

Zakon razlikuje:

1. stambenu zgradu kao zgradu namenjenu za stanovanje koja se koristi za namenu stanovanja, a sastoji se od najmanje tri stana;

2. porodičnu kuću kao zgradu namenjenu za stanovanje koja se koristi za namenu stanovanja, a sastoji se od najviše dva stana;

3. stambeno-poslovnu zgradu kao zgradu koja se sastoji od najmanje jednog stana i jednog poslovnog prostora;

4. poslovnu zgradu kao zgradu koja je namenjena za obavljanje delatnosti i koristi se za tu namenu, a sastoji se od jednog ili više poslovnih prostora;

5. zgradu javne namene kao zgradu namenjenu za javno korišćenje.



## DELOVI ZGRADE

Zgradu, kao celinu, mogu da čine:

1. posebni delovi kao posebne funkcionalne celine u zgradi (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mesto ili garažni boks);
2. pomoćne prostorije kao prostor koji se nalazi izvan stana ili poslovnog prostora i u funkciji je tih posebnih delova zgrade (podrum ili tavan, šupa, toalet i sl.);
3. zajednički delovi zgrade kao delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, a služe za korišćenje posebnih ili samostalnih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini;
4. samostalni delovi zgrade kao što su: prostorija sa tehničkim uređajima, prostorija transformatorske stanice i skloništa (kućna i blokovska).



## SVOJINSKI REŽIM

Poseban deo zgrade može biti u svojini jednog lica, susvojini (svojina dva ili više lica na jednoj stvari sa opredeljenim udelima) ili u zajedničkoj svojini (svojina dva ili više lica na jednoj stvari bez opredeljenih ude- la), a sticanjem prava svojine na posebnom delu zgra- de stiče se i pravo svojine na zajedničkim delovima zgrade, pravo na učešće u upravljanju zgradom i pravo su- svojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena.

Zakon dozvoljava pretvaranje posebnog dela u za- jednički deo zgrade, kao i promenu namene posebnog dela zgrade (pretvaranje stana u poslovni prostor i obrnuto), a u skladu sa propisima kojima se uređuje planiranje i izgradnja.

Zajednički delovi zgrade predstavljaju zajedničku ne- deljivu svojinu vlasnika posebnih delova zgrade i mogu biti predmet raspolaganja pod čim se podrazumeva prenos pra- va svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dograd- nje, nadzidivanja, pripajanja ili pretvaranja. Predmet hipo- teke i drugih stvarnopravnih tereta ne mogu biti zajednički delovi zgrade već isključivo zgrada kao celina.

Delovi zgrade koji su zbog svog polažaja istovreme- no poseban i zajednički deo zgrade (noseći zid, noseći stub, krov, fasada) smatraju se zajedničkim delom zgrade, a vlasnik posebnog dela može da ih upotrebljava, ali bez prava da im menja fizička svojstva osim ako je reč o površinama unutar tog posebnog dela ili kada se izvode radovi na unapređenju

svojstava tog posebnog dela ili zgrade kao celine, pod uslovom da se time ne ugrožavaju funkcije tog dela kao zajedničkog dela.

Ako je deo zgrade sastavni deo dva ili više posebnih delova i ne služi zgradi kao celini, isti je susvojina vlasnika tih posebnih delova.

Samostalni deo zgrade može biti u zajedničkoj nediživoj svojini vlasnika posebnih delova zgrade ili može biti u svojini lica u čijem je vlasništvu transformatorska stanica, odnosno instalacija i oprema neophodna za projektovano korišćenje i funkcionisanje zgrade.

Zakon propisuje pravila u pogledu svojinskih odnosa na mrežama u zgradama i u zavisnosti od toga da li na mreži postoji ili ne postoji merilo, određuje delove mreže koji su u svojini subjekta koji pruža usluge tom mrežom (toplana, elektrodistribucija,...), odnosno posebnog, zajedničkih delova ili samostalnog dela zgrade.

Vlasnici posebnih delova dužni su da obezbede pristup licima koja redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže, transformatorske stanice, instalacija, opreme i skloništa u zgradama.

Prava i obaveze vlasnika posebnih i samostalnih delova zgrade Zakon taksativno navodi pri čemu posebno izdvaja pravo prečeg prenosa prava svojine nad zajedničkim delom zgrade u korist vlasnika posebnog dela zgrade, a radi pripajanja, pretvaranja, dogradnje, odnosno nadziranja.

## SUDSKA ZAŠTITA

Radi zaštite svojih prava vlasnik posebnog dela ima pravo da nadležnom osnovnom суду podnese tužbu za utvrđivanje ništavosti odluke skupštine stambene zgrade donete suprotno odredbama Zakona i podzakonskih akata u roku od 45 dana od saznanja za odluku, a najkasnije u roku od 6 meseci od dana donošenja odluke, kao i tužbu radi zaštite prava prečeg prenosa sa zahtevom da se ugovor o prenosu prava zajedničkog dela oglaši bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima.



## UPRAVLJANJE ZGRADAMA

Poslove upravljanja zgradom vrše:

1. vlasnik, bez obzira na namenu zgrade, ukoliko je jedno lice isključivi vlasnik svih delova zgrade;
2. vlasnici posebnih delova, za porodične kuće;
3. stambena zajednica preko svojih organa ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja, u stambenoj zgradi koja ima zajedničke delove zgrade i najmanje dva posebna dela čiji su vlasnici različita lica u stambeno-poslovnoj zgradici;
4. u poslovnim zgradama vlasnici posebnih delova za poslove upravljanja zgradom osnivaju pravno lice u skladu sa odredbama zakona kojima se uređuju osnivanje i pravni položaj udruženja.



## STAMBENA ZAJEDNICA

Svi vlasnici posebnih delova stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade čine stambenu zajednicu koja ima status pravnog lica koji stiče u trenutku kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela.

Stambena zajednica se upisuje u registar stambenih zajednica, ima poslovno ime koje obavezno sadrži označenje „stambena zajednica“ i adresu zgrade za koju je formirana, ima matični broj, PIB i tekući račun, ima svojstvo stranke u javno-pravnim odnosima i postupcima, i može se, u slučaju da zgrada ima više celina sa zasebnim ulazima, formirati za svaki od tih ulaza zasebna stambena zajednica.

Međusobni odnosi vlasnika posebnih delova zgrade u stambenoj zajednici u pogledu upravljanja i održavanja zgrade uredeni su Zakonom uz izuzetak da se ovi odnosi, ukoliko zakonom nije drugačije određeno, mogu urediti i pravilima o međusobnim odnosima vlasnika posebnih delova zgrade koja se donose jednoglasno i u sadržini propisanoj Zakonom, uz obavezu registracije i objavljivanja u Registru stambene zajednice.



## POSTUPAK REGISTRACIJE

Jedinica lokalne samouprave nadležna je da vodi i organizuje rad Registra stambenih zajednica na svojoj teritoriji, a Registrar vodi Registrar kao lice koje je iz reda zaposlenih lica odredila nadležna opštinska, odnosno gradska uprava.

Registrar je dužan da obezbedi zakonito, ažurno i tačno vođenje Registra, a u postupku registracije isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za upis podataka u registar, bez ispitivanja tačnosti činjenica iz prijave, verodostojnosti priloženih dokumenata i pravilnosti i zakonitosti postupaka u kojima su dokumenti doneti.

Registrar je elektronska javna baza podataka i dokumenata u kojoj su sadržani Zakonom i podzakonskim aktima propisani podaci o stambenim zajednicama.

Sadržinu Registra čine podaci koji se registruju i podaci koji se evidentiraju, te podaci koje u Registrar neposredno unose nadležni državni organi, podaci koji se unose preuzimanjem u elektronskoj formi od drugih registara i/ili evidencije koje se, u skladu sa propisima, vode u zemlji, kao i dokumenta na osnovu kojih je izvršena registracija ili evidencija.

Upis, promena i brisanje podataka i dokumenata koji su predmet registracije i evidencije u Registru, vrši se u skladu sa Zakonom i podzakonskim aktom.

Jedinstvenu evidenciju stambenih zajednica iz svih Registara na teritoriji Republike Srbije vodi Republički geodetski zavod.

Postupak registracije pokreće se podnošenjem prijave u pisanoj formi putem podneska sa zakonom propisanim sadržinom i prilozima ili, kada je to predviđeno Zakonom, po službenoj dužnosti.

Prijava se u papirnoj formi podnosi neposredno ili posredstvom, a moguće je podneti i elektronsku prijavu.

Rok za podnošenje prijave Registratu je 15 dana od dana nastanka promene, odnosno podataka koji su predmet registracije.

Registrar odlučuje o prijavi donošenjem rešenja o registraciji ili zaključka o odbacivanju prijave u roku od pet radnih dana od dana prijema prijave.

Protiv rešenja o registraciji podnositelj prijave može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od 10 dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja na internet stranici Registrata. Izjavljena žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

Protiv zaključka o odbacivanju prijave podnositelj prijave može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od 10 dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja na internet stranici Registrata.

Ako registrator ne odluči o prijavi u roku od pet radnih dana od dana prijema prijave smatraće se da je prijava usvojena izuzev ako Registrator nije mesno nadležan za postupanje po prijavi, te kada podaci navedeni u prijavi nisu predmet registracije i kada je podatak ili dokument koji je predmet prijave već registrovan.

Na postupak registracije shodno se primenjuju odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.



## ORGANI

Obavezni organi stambene zajednice su skupština i upravnik.

Stambena zajednica u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica mora održati prvu sednicu skupštine na kojoj se bira upravnik, a saziva je lice koje je do donošenja Zakona vršilo dužnost predsednika skupštine zgrade, odnosno saveta zgrade, a ukoliko takvo lice ne postoji, bilo koji vlasnik posebnog dela zgrade.

Upravnik ili lice ovlašćeno odlukom stambene zajednice dužno je da podnese prijavu za upis stambene zajednice, upis ili promenu upravnika, odnosno registraciju promene drugih podataka koji se registruju i objavljaju u Registru stambenih zajednica, u roku od 15 dana od dana održavanja sednice skupštine, odnosno nastanka promene.

Članovi skupštine stambene zajednice su svi vlasnici posebnih delova. Skupštinom predsedava upravnik koji je obavezan da prisustvuje svakoj sednici skupštine. Sednica zakazuje upravnik i održavaju se najmanje dva puta godišnje. Inicijativu za zakazivanje sednice skupštine može podneti i svaki vlasnik posebnog dela koji, ukoliko upravnik nezakaže sednicu po njegovom zahtevu u roku od 10 dana, može da je sam zakaže i o tome obavesti upravnika.

Nadležnost skupštine stambene zajednice propisana je Zakonom. Skupština odlučuje na sednici, ali se odluke

mogu donositi i davanjem pisanih izjava van sednice. O radu skupštine vodi se zapisnik.

Vlasnik posebnog dela ima onoliko glasova u skupštini koliko posebnih delova ima u vlasništvu izuzev kada je u pitanju svojina na garaži, garažnom mestu ili garažnom boksu.

Glas nedostupnog vlasnika ne uračunava se u kvorum, odnosno ukupan broj glasova u postupku odlučivanja. Nedostupnim se smatra vlasnik posebnog dela koji se tri puta uzastopno ne odazove na sednicu skupštine na koju je uredno pozvan, a da pri tome nije obavestio upravnika, odnosno stambenu zajednicu o razlozima svog neodazivanja.

Urednim pozivom se smatra isticanje obaveštenja o danu, času i mestu održavanja sednice skupštine sa predloženim dnevnim redom na vidljivom mestu u prostoru koji je zajednički deo zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih delova (ulaz, hodnik i sl.).

Obaveštenje o održavanju sednice skupštine mora se istaći najmanje 3 dana pre dana održavanja skupštine, osim u hitnim slučajevima u kojima se obaveštenje može istaći i na dan održavanja skupštine.

Skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova sa pravom glasa po određenom pitanju osim ako se odlučuje o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, povezivanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduzivanju kada se odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.

Glasanje se obavlja pisanim ili elektronskim putem, kao i preko zastupnika, odnosno punomoćnika na osnovu punomoćja koje je izdato u pisanim obliku i koje se čuva uz zapisnik o radu skupštine.

Na osnovu saglasnosti za nadziranje zgrade za koju je glasalo 2/3 ukupnog broja glasova upravnik stambene zajednice zaključuje ugovor sa investitorom koji sadrži sve bitne elemente, a posebno međusobna prava i obaveze, rokove, obaveze investitora da na pogodan način obaveštava vlasnike posebnih delova o početku i završetku izvođenja radova, poštovanju kućnog reda i dr.

Kvorum čini obična većina od ukupnog broja glasova članova sa pravom glasa po određenom pitanju, ako odlukom stambene zajednice nije određen veći broj glasova. Sednica skupštine koja se nije mogla održati usled nedostatka kvoruma ponovo se saziva najranije 3, a najkasnije 30 dana od dana kada je sednica trebalo da bude održana, sa istim predloženim dnevnim redom. Kvorum za održavanje i rad ponovljene sednice čini 1/3 ukupnog broja glasova članova, ako odlukom stambene zajednice nije određen veći broj glasova.

Zapisnik koji vodi upravnik, odnosno zapisničar koga imenuje upravnik, i za čije je uredno sačinjavanje odgovoran upravnik, sadrži svaku odluku skupštine. Zakon propisuje sadržinu zapisnika čiji sastavni deo čini spisak lica koja su učestvovala u radu sednica skupštine. Zapisnik potpisuju upravnik, zapisničar ako je određen, kao i sva lica koja su učestvovala u radu skupštine.

U zapisniku će se konstatovati primedbe na zapisnik ili odbijanje da se potpiše zapisnik uz navođenje razloga za odbijanje.

Nepostupanje u skladu sa odredbama Zakona o zapisniku nema uticaja na punovažnost odluka donetih na sednici skupštine ako se rezultat glasanja i sadržina tih odluka na drugi način mogu utvrditi.

Za štetu koja je posledica neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji su u njenoj nadležnosti odgovara stambena zajednica.

Vlasnici posebnih, odnosno samostalnih delova za jedno sa stambenom zajednicom odgovaraju solidarno za štetu koja nastane od dela zgrade kada nije moguće utvrditi od kog posebnog ili samostalnog dela zgrade potiče šteta.

Zakon propisuje da stambena zajednica, odnosno vlasnici posebnih i samostalnih delova, imaju pravo regresa (regres=pravo dužnika iz nekog obligacionog odnosa koji je izvršio isplatu duga poveriocu da od drugih odgovornih ili obaveznih lica zahteva vraćanje isplaćenog) prema licu koje je odgovorno za štetu u roku od jedne godine od dana naknade štete oštećenom, kao i pravo regresa vlasnika posebnog, odnosno samostalonog dela od ostalih vlasnika posebnih, odnosno samostalnih delova za obavezu stambene zajednice koju je sam ispunio.

Za ispunjenje ugovorne obaveze stambene zajednice, kao i za štetu zbog neispunjerenja obaveze prema trećim licima

supsidijarno (supsidijarna odgovornost=odgovornost dužnika u slučaju kada je poverilac predhodno bezuspešno pokušao da se namiri od glavnog dužnika), po principima solidarne odgovornosti, odgovaraju vlasnici posebnog, odnosno samostalnog dela.

Stambena zajednica može da zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usled neodržavanja, odnosno nepravilnog održavanja zgrade.

Upravnika stambene zajednice bira skupština iz redova članova skupštine na mandatni period od 4 godine, ako odlukom o izboru nije određeno kraće vreme, sa pravom da može biti ponovo biran.

Upravnik kome istekne mandat dužan je da vrši ovu funkciju još 30 dana od dana isteka mandata ako nije izabran novi upravnik.

Ako skupština stambene zajednice ne izabere novog upravnika u roku od 30 dana od dana kada je stambena zajednica ostala bez upravnika, iz bilo kog razloga, svaki vlasnik posebnog dela ima pravo da zahteva pokretanje postupka pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave za imenovanje profesionalnog upravnika.

Upravnik pored ostalih poslova koje ima obavezu da obavlja prema Zakonu, kao što je posao da zastupa i predstavlja stambenu zajednicu, organizuje radove hitnih intervencija, vodi evidenciju o prihodima i rashodima stambene zajednice,

izvršava odluke zajednice, vrši popis posebnih, zajedničkih i samostalnih delova i vrši njihovo označavanje i sl. ima i obavezu 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 na korišćenje po drugom osnovu (za fizička lica ime, prezime i JMBG, a za pravna lica poslovno ime, adresa sedišta i matični broj).

Mandat upravnika prestaje i ostavkom i razrešenjem.

Upravnik se upisuje u Registar stambenih zajednica, a mandat mu počinje, odnosno prestaje danom donošenja odluke o izboru, odnosno razrešenju, ako samom odlukom, nije drugačije određeno.



## PROFESIONALNO UPRAVLJANJE

Zakon propisuje i postojanje tzv. organizatora profesionalnog upravljanja. U pitanju je privredno društvo (ili preduzetnik), osnovano u skladu sa Zakonom o privrednim društvima koje će se baviti angažovanjem lica koja ispunjavaju uslove za profesionalnog upravnika.

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

1. se stara o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;

2. prima prijave kvarova ili drugih problema (ne-poštovanje kućnog reda, buka i drugi štetni uticaji u zgradama) svakimdanom u nedelji u periodu od 00-24 časa;

3. na osnovu primljene prijave kvarova ili drugih problema obaveštava nadležni organ o problemu, odnosno zahteva preuzimanje odgovarajućih mera od nadležnog organa;

4. evidentira svaku primljenu prijavu sa podacima o problemu i vremenu prijema, kao i sa drugim podacima ako su poznati (ime i prezime podnosioca prijave, licu koje je uzrokovalo probleme i drugo);

5. obezbeđuje izvršenje radova na hitnim intervencijama;

6. 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.

Takođe, profesionalni upravnik podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici najmanje dva puta godišnje, a u slučaju prestanka važenja ugovora o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja, ovaj izveštaj podnosi najkasnije u roku od 30 dana.

Fizičko lice stiče kvalifikaciju profesionalnog upravnika ako, položi ispit za profesionalnog upravnika, stekne licencu i upiše se u registar koji vodi Privredna komora Srbije (PKS). Program ispita i način polaganja ispita, uslovi za sticanje i oduzimanje licence za profesionalnog upravnika i sadržina registra spada u podzakonsku materiju, za čije doношење je ostavljen rok od šest meseci.

Profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici za štetu koju ona trpi zbog njegovih propusta u radu, kao i svakom vlasniku posebnog, odnosno samostalnog dela ukoliko zbog propusta u radu profesionalnog upravnika pretrpe štetu na svom posebnom, odnosno samostalnom delu, a za svoj rad, profesionalni upravnik ima **pravo na naknadu** čija se visina određuje ugovorom o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja.

U slučaju prinudne uprave, profesionalni upravnik ima pravo na naknadu čija je visina određena odlukom jedinice lokalne samouprave.

Privredna komora Srbije preuzima najveći deo obaveza koje se odnose na uspostavljanje sistema profesionalnih upravnika. PKS ustanavlja i vodi registar profesionalnih upravnika koji je dostupan na njenoj internet strani, organizuje polaganje ispita za profesionalnog upravnika, izdaje i oduzima licencu za profesionalnog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona, organizuje sudove časti za utvrđivanje povreda profesionalnih standarda i normativa (professionalne odgovornosti), kao i za izricanje mera za te povrede i sl.

Pre izdavanja licence, odnosno podnošenja zahteva za obnavljanje licence, licencirani profesionalni upravnik je dužan da zaključi ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti sa periodom važenja od najmanje tri godine, sa godišnjom sumom osiguranja u iznosu od najmanje 10.000 evra u dinarskoj protivvrednosti, i da primerak navedenog ugovora dostavi Privrednoj komori Srbije uz dokumentaciju potrebnu za dobijanje, odnosno obnavljanje licence u skladu sa ovim zakonom. Licencirani profesionalni upravnik, pod pretnjom oduzimanja licence, dužan je da nakon izdavanja, odnosno obnavljanja licence, Privrednoj komori Srbije najmanje jednom godišnje dostavlja važeću polisu osiguranja.

Poveravanje upravljanja profesionalnom upravniku se vrši:

1. odlukom stambene zajednice ili

2. odlukom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u slučaju prinudne uprave.

Poslovi upravljanja poveravaju se profesionalnom upravniku zaključenjem ugovora između stambene zajednice i organizatora profesionalnog upravljanja. Ugovor o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja zaključuje lice koje za to ovlasti stambena zajednica i zastupnik organizatora profesionalnog upravljanja i to u obaveznoj pisanoj formi, a Zakon zabranjuje da otkazni rok bude duži od tri meseca.



## PRINUDNA UPRAVA

Prinudna uprava uvodi se poveravanjem poslova upravljanja profesionalnom upravniku u slučaju da:

1. prijava za upis stambene zajednice ne bude podneta u roku od 15 dana od dana održavanja sednice skupštine koja mora biti održana u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica,

2. po isteku ili prestanku mandata iz bilo kog razloga nije izabran novi upravnik u roku od 30 dana od dana kada je stambena zajednica ostala bez upravnika.

Postupak uvođenja prinudne uprave, koji vodi nadležna opštinska, odnosno gradska uprava, pokreće se podnošenjem prijave nadležnog inspektora ili vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom, a profesionalni upravnik, sa liste koja se vodi u registru profesionalnih upravnika, imenuje se rešenjem protiv koga se može izjaviti žalba opštinskom, odnosno gradskom veću nadležne jedinice lokalne samouprave u roku od osam dana od dana dostavljanja, ukoliko žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

Profesionalni upravnik vrši poslove upravljanja sve dok stambena zajednica ne donese odluku o izboru upravnika ili dok ne zaključi ugovor o profesionalnom upravljanju.

## ODRŽAVANJE ZGRADA

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 vrši se kroz hitne intervencije, tekuće održavanje i investiciono održavanje.

Hitne intervencije su aktivnosti koje se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacija i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti.

Tekuće održavanje je izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, a radovi na tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora jesu krečenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi.

Investiciono održavanje jeste izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova u zavisnosti od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade u toku eksploatacije.

Obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade, odnosno zajedničkih delova zgrade ne preti opasnost nastanka štete, imaju sva lica koja vrše poslove upravljanja zgradom. Održavanje zgrade se može ugovorom poveriti pravnim licima ili preduzetnicima koji se bave poslovima održavanja zgrade. Ukoliko se održavanje zgrade ne organizuju u skladu sa Zakonom, nadležni organ jedinice lokalne samouprave poveriće posao održavanja zgrade organizaciji kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa.

Lica koja vrše poslove upravljanja zgradom dužna su da ispunе mere propisane zakonom koјим se uređuje oblast zaštite od požara i oblast zapaljivih i gorivih tečnosti i zapaljivih gasova, u smislu držanja zapaljivih i gorivih tečnosti i zapaljivih gasova i ispunjenja minimalnih preventivnih mera koje se odnose na evakuaciju ljudi i tekuće održavanje uređaja za otkrivanje i javljanje požara i uređaja za gašenje požara.

Tekuće i investiciono održavanje izvodi se u skladu sa programom održavanja.

Za štetu koja proistekne zbog propuštanja obaveze održavanja odgovara lice koje je bilo dužno da organizuje izvođenje odgovarajuće vrste radova.

U slučaju kada odgovorna lica ne izvrše potrebne aktivnosti na održavanju zgrade, a nesprovodenjem ovih aktivnosti bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, radove na održavanju zgrade preuzima jedinica lokalne samouprave koja, u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica, može odlukom da utvrdi urbanističke zone ili blokove za koje propisuje obavezu izvršenja određenih aktivnosti u održavanju zgrade, odnosno obavezno investiciono održavanje i unapređenje svojstava zgrada, uz mogućnost da se obaveza preduzimanja tih aktivnosti, ako ih ne preduzmu lica koja vrše poslove upravljanja zgradom, po osnovu naloga nadležnog organa ispuniti prinudno na teret obaveznih lica.

Jedinica lokalne samouprave može odlukom da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade (fasade) i zabranu promene spoljnog izgleda (zabрана постављања климатичних уређаја на видljивом делу зграде и сл.), uz propisivanje različitih stepena obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrade, u zavisnosti od urbanističke zone ili bloka u kom se zgrada nalazi.

Jedinica lokalne samouprave ima pravo regresa prema licu koje je bilo dužno da izvrši potrebne aktivnosti na održavanju zgrade.

Jedinica lokalne samouprave može doneti odluku kojom predviđa bespovratno sufinansiranje aktivnosti na investicionom održavanju i unapređenju svojstava zgrade, u kom slučaju obezbeđuje sredstva u svom budžetu za učešće

u projektima finansiranja ovih aktivnosti i donosi odluku kojom propisuje postupak dodele sredstava, procenat učešća i uslove pod kojima jedinica lokalne samouprave učestvuje u finansiranju ovih aktivnosti.

Radi ostvarivanja javnog interesa, jedinica lokalne samouprave donosi akt o minimalnoj visini iznosa o tekućem održavanju zgrada, akt o visini iznosa naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova u slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, kao i akt o minimalnoj visini iznosa izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade.

U cilju ostvarivanja javnog interesa u pogledu unapređenja svojstava zgrade, jedinica lokalne samouprave naročito je dužna da najmanje jednom nedeljno obezbedi licima koja vrše poslove upravljanja zgradom savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade.

Ministar nadležan za poslove stanovanja propisuje kriterijume za utvrđivanje minimalnog iznosa koje određuje jedinica lokalne samouprave za plaćanje troškova za savetodavnu pomoć za unapređenje energetske efikasnosti zgrade.

Jedinica lokalne samouprave može osnovati pravno lice za obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja.

Vlasnik posebnog dela zgrade dužan je da učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta

za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom.

U troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom vlasnici posebnih delova zgrade uče-  
stvuju:

1. srazmerno broju svojih posebnih delova u odnosu na ukupan broj svih posebnih delova, za troškove radova tekućeg održavanja i upravljanja;

2. srazmerno učešću površine svojih posebnih delova u odnosu na zbir površina svih posebnih delova, za troško-  
ve radova investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade.

Lica koja vrše poslove upravljanja zgradom mogu od-  
lučiti da i za tekuće održavanje primene kriterijume za in-  
vesticiono održavanje, kao i da za investiciono održavanje  
primene kriterijume za tekuće održavanje, ukoliko se sa tim  
saglase 2/3 od ukupnog broja vlasnika posebnih delova.

U slučaju da je jedno lice vlasnik više posebnih delova,  
uključujući i garažu, garažno mesto i garažni boks, za svaki  
takav posebni deo se plaćaju troškovi.

Način učešća u troškovima održavanja može se utvr-  
diti i na osnovu pravila vlasnika.

Odlukom stambene zajednice o prihvatanju troškova  
održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom,

propisuje se iznos koji je svaki vlasnik posebnog dela dužan da plaća na ime svog učešća u troškovima tekućeg održavanja i troškovima upravljanja zgradom, a koji ne može biti niži od iznosa propisanog aktom o tekućem održavanju zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave.

Odluka stambene zajednice o prihvatanju troškova održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom unosi se u zapisnik sednica skupštine, a posebno se sačinjava izvod iz zapisnika koji sadrži tekst odluke koji potpisuje upravnik i na njemu overava svoj potpis u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

U slučaju prinudno postavljenog profesionalnog upravnika, visina naknade koju će plaćati vlasnici posebnih delova određuje se odlukom jedinice lokalne samouprave.

Profesionalni upravnik imenovan u postupku prinudne uprave donosi odluku o troškovima održavanja i upravljanja zgradom, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Visina izdvajanja na ime troškova investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade određuje se odlukom skupštine stambene zajednice koja ne može biti niža od iznosa propisanog aktom o investicionom održavanju zgrada koji donosi jedinica lokalne samouprave, i predstavlja rezervni fond zgrade.

Vlasnik posebnog dela zgrade iznos troškova održavanja zajedničkih delova zgrade i upravljanja zgradom uplaćuje na tekući račun stambene zajednice najkasnije do poslednjeg dana u mesecu za tekući mesec, osim ukoliko ugovorom zaključenim sa licem koje upravlja i/ili održava zgradu nije određeno da se naplata troškova upravljanja i/ili održavanja zgrade vrši uplatom na tekući račun tog lica ili preko sistema objedinjene naplate komunalnih i drugih usluga, u slučaju da je jedinica lokalne samouprave uspostavila takav sistem.

Svaki vlasnik posebnog dela ima pravo da zahteva od upravnika, odnosno profesionalnog upravnika da mu se omogući elektronski ili drugi uvid u stanje i promene na tekućem računu stambene zajednice.

Ukoliko lice koje u skladu sa ovim zakonom pruža usluge održavanja i/ili upravljanja zgradom, a ne vrši naplatu svojih troškova preko sistema objedinjene naplate, to lice dužno je da svakom vlasniku posebnog dela zgrade dostavi fakturu (račun) za iznos utvrđen odlukom o prihvatanju troškova održavanja i ugovorom kojim mu je stambena zajednica poverila poslove održavanja i/ili upravljanja zgradom.

Troškovi hitnih intervencija finansiraju se iz sredstava stambene zajednice, bez obzira na namenu sredstava.

Pored naknade koju plaćaju vlasnici posebnih delova, poslovi održavanja i unapređenja svojstava zgrade ili dela zgrade finansiraju se i iz kredita, donacija i drugih izvora.

Stambena zajednica može da, radi dobijanja kredita, založi potraživanja koja ima od vlasnika posebnih delova i druga svoja potraživanja, u skladu sa zakonom kojim se uređuju založna prava na pokretnim stvarima upisanim u Registar.

U slučaju energetske sanacije zgrade finansiranje aktivnosti je moguće vršiti i putem ugovaranja energetskih učinaka sa preduzećima ili preduzetnikom registrovanim za pružanje energetskih usluga (ESCO) u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast efikasnog korišćenja energije.



## PRAVO NA REGRES

Stambena zajednica ima pravo regresa za troškove održavanja, odnosno popravke ako je potreba za popravkom nastala oštećenjem zajedničkih delova zgrade radnjom ili propuštanjem lica koje je odgovorno za oštećenje.

Vlasnik posebnog dela zgrade ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom posebnom delu zgrade po opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

Vlasnik samostalnog dela zgrade ima pravo na naknadu štete od lica koje je odgovorno za štetu na njegovom samostalnom delu zgrade po opštim pravilima o odgovornosti za štetu.

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan je da preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseca od saznanja za štetu i odgovorno lice.

Upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu ako je zbog toga izgubljena mogućnost regresa od lica odgovornog za nastalu štetu.

Profesionalni upravnik odgovara stambenoj zajednici zbog propuštanja da podnese tužbu u roku propisanom stavom 1. ovog člana solidarno sa licem odgovornim za nastalu štetu. Stambena zajednica može otkazati ugovor o profesionalnom upravljanju zbog propuštanja profesionalnog upravnika da podnese tužbu.



## ODGOVORNOST ZA NEISPUNJENJE OBAVEZE ODRŽAVANJA

Vlasnik posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade odgovara za štetu koja potiče od njegovog posebnog, odnosno samostalnog dela ako ne postupi u skladu sa obavezom održavanja zgrade, bez obzira na krivicu.

Za štetu koja proistekne od zajedničkih delova zgrade odgovara stambena zajednica, a supsidijarno i vlasnici posebnih delova zgrade ako stambena zajednica ne nadoknadi štetu u roku koji je odlukom nadležnog organa određen za naknadu štete.

Ako se ne može odrediti da li šteta potiče od posebnog dela ili zajedničkih delova zgrade, za štetu odgovaraju solidarno stambena zajednica i vlasnici posebnih delova.

Profesionalni upravnik odgovoran je stambenoj zajednici, odnosno vlasniku posebnog dela zgrade ako je šteta nastupila usled njegove radnje ili propuštanja.



## NADZOR

Nadzor nad sprovođenjem Zakona i propisa donetih na osnovu njega vrši ministarstvo nadležno za poslove stanovanja.

Inspeksijski nadzor vrši nadležno ministarstvo preko republičkog inspektora za komunalne delatnosti u okviru delokruga utvrđenog zakonom, autonomna pokrajina preko građevinske inspekcije, odnosno jedinica lokalne samouprave preko komunalne i građevinske inspekcije.

Inspektor je dužan da pruža stručnu pomoć u vršenju inspeksijskog nadzora i da daje stručna objašnjenja, da preduzima preventivne mere, uključujući i to da obaveštava subjekta inspeksijskog nadzora u vezi sa obavezama iz propisa, ukazuje subjektu inspeksijskog nadzora na moguće zabranjene, odnosno štetne posledice njegovog ponašanja, opomene subjekta inspeksijskog nadzora na potrebu otklanjanja uzroka nezakonitosti koje mogu nastati u budućnosti.

Na postupanje, prava i obaveze republičkog inspektora za komunalne delatnosti i građevinskog inspektora, te komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave koja nisu uređena Zakonom, primenjuje se zakon kojim se uređuje inspeksijski nadzor.

Zakon dalje propisuje odredbe kojima uređuje ovlašćenja republičkog inspektora za komunalne delatnosti (predmet njegovog nadzora je postupanje jedinica lokalne

samouprave), prava, obaveze i dužnosti komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave, prava, obaveze i dužnosti građevinskog inspektora, dužnosti građevinskog inspektora u postupku inspekcijskog nadzora radi preduzimanja hitnih mera na održavanju u cilju ostvarivanja javnog interesa, dostavu rešenja inspektora Privrednoj komori Srbije, postupanje inspektora u slučaju da je odgovorno lice nepoznato i postupak odlučivanje po žalbi protiv rešenja nadležnog inspektora.



## KAZNE

Zakon povrede svojih odredaba utvrđuje kao prekršaje za koje se odgovorna lica kažnjavaju novčanim kaznama.

Novčane kazne koje Zakon propisuje u fiksnom iznosu može izreći nadležni inspektor izdavanjem prekršajnog naloga, a novčane kazne propisane u rasponu mogu biti izrečene isključivo od strane nadležnog suda za prekršaje.

### **Prekršaj fizičkog lica kao vlasnika posebnog dela**

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice kao vlasnik posebnog dela, odnosno vlasnik zgrade ako:

1. se nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne pridržava sledećih obaveza:

- da upotrebom, odnosno korišćenjem svog posebnog, odnosno samostalnog dela ne ometa korišćenje drugih delova zgrade;

- da svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade održava u stanju kojim se ne otežava, ne onemogućava i ne remeti uobičajena upotreba ostalih delova zgrade;

- da održava zajednički deo zgrade koji čini sastavni deo njegovog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade u granicama mogućnosti vršenja ovlašćenja upotrebe tog dela;

- da učestvuje u troškovima održavanja i upotrebe zajedničkih delova zgrade i katastarske parcele na kojoj se nalazi zgrada, u meri i na način određen ovim zakonom;
  - da trpi upotrebu zajedničkih delova zgrade u skladu sa njihovom namenom od strane vlasnika samostalnih delova ili lica koja rade po njihovom nalogu, odnosno prolaženje trećih lica radi dolaska do određenog posebnog, odnosno samostalnog dela zgrade;
  - da dozvoli prolaz kroz svoj poseban, odnosno samostalni deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to nužno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze;
2. ne postupi u skladu sa obavezom da obavesti upravnika zgrade da će zakupac kome je svoj posebni deo izdao u zakup učestvovati u troškovima održavanja i upravljanja zgradom;
3. nakon isteka roka propisanog rešenjem građevinskog inspektora ne preduzme hitno izvođenje radova i druge mere po hitnim intervencijama, odnosno u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;
4. kao izabrani upravnik ne preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, protiv lica koje je odgovorno

za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseča od saznanja za štetu i odgovorno lice;

5. se i pored rešenja komunalnog inspektora jedinice lokalne samouprave ne pridržava opštih pravila kućnog reda;

6. i pored rešenja građevinskog inspektora ne omogući nesmetano obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara;

7. i pored rešenja građevinskog inspektora ne dozvoli prolaz kroz svoj poseban deo zgrade ili njegovu upotrebu na drugi primeren način ako je to neophodno za popravku, odnosno održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze;

8. nastavi sa korišćenjem zgrade, odnosno dela zgrade nakon donetog rešenja građevinskog inspektora o zabrani korišćenja;

9. u naloženom roku ne vrati deo zgrade u prethodno stanje.

Za navedene prekršaje kazniće se pravno lice kao vlasnik posebnog dela novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara.

Novčanom kaznom u fiksnom iznosu od 5.000,00 dinara kazniće se fizičko lice ako:

1. ne obezbedi pristup samostalnom delu zgrade lica koja u skladu sa posebnim propisima redovno održavaju i kontrolišu funkcionalnost mreže, odnosno transformatorske stanice, instalacija i opreme, kao i skloništa koja se nalaze u zgradi;
2. kao izabrani upravnik ne podnese prijavu za upis stambene zajednice i upravnika u roku od 15 dana od prve sednica skupštine, odnosno promenu upravnika i registraciju promene drugih podataka koji se registruju i objavljuju u registru stambenih zajednica u roku od 15 dana od dana održavanja sednice skupštine, odnosno nastanka promene;
3. kao izabrani upravnik ne izvršava obaveze propisane Zakonom;
4. kao profesionalni upravnik ne izvršava obaveze propisane Zakonom;
5. ne učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i zemljišta za redovnu upotrebu zgrade i upravljanja zgradom.

### **Prekršaj stambene zajednice**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara kazniće se za prekršaj stambena zajednica ako:

1. se nakon isteka roka propisanog rešenjem inspektora ne izvrši upis u registar stambenih zajednica, odnosno ne registruje upravnika stambene zajednice;
2. nakon isteka roka propisanog rešenjem građevinskog inspektora ne sprovede izvođenje radova i preduzimanje drugih mera čijim neizvršenjem bi moglo da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;
3. nakon isteka roka propisanog rešenjem građevinskog inspektora ne pribavi odgovarajuće rešenje nadležnog organa za korišćenje zgrade, odnosno dela zgrade u skladu sa njenom namenom;
4. nakon isteka roka iz rešenja građevinskog inspektora ne preduzme hitno izvođenje radova i druge mere po hitnim intervencijama, odnosno u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti;
5. nakon isteka roka iz rešenja građevinskog inspektora ne doneše program održavanja.

Za navedene prekršaje kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara.

## **Prekršaj privrednog društva koje se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja**

Novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo koje se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja, ukoliko:

1. se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja suprotno odredbama Zakona;

2. angažuje kao profesionalnog upravnika lice koje ne ispunjava uslove propisane Zakonom;

3. obavlja poslove organizatora profesionalnog upravljanja bez zaključenog ugovora;

4. ne postupi po zahtevu stambene zajednice da određeno lice koje angažuje organizator profesionalnog upravljanja bude određeno za profesionalnog upravnika, kao i da određeno lice prestane da obavlja poslove profesionalnog upravnika.

Za navedene prekršaje kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara.

Za navedene prekršaje kazniće se preduzetnik koji se bavi organizovanjem profesionalnog upravljanja novčanom kaznom od 10.000,00 do 500.000,00 dinara.

## **Prekršaj odgovornog lica u jedinici lokalne samouprave**

Novčanom kaznom od 5.000,00 do 150.000,00 dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u jedinici lokalne samouprave ukoliko ne dostavi izveštaj sa podacima i obavestenjima ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja.



[www.zsf.rs](http://www.zsf.rs)

CIP - Каталогизација у публикацији  
Библиотека Матице српске, Нови Сад

728(497.113 Zrenjanin)

VODIČ za stanare kroz zakon o stanovanju. - Zrenjanin : Zrenjaninski socijalni forum, 2018 (Beograd : 3D+). - 56 str. : ilustr. ; 15 cm

Tiraž 1.000.

ISBN 978-86-900471-0-9

a) Становање - Зрењанин

COBISS.SR-ID 323855367





**ZSF**