

www.zsf.rs

Bilten br. 001

Avgust 2018.

Facebook: facebook.com/zrenjaninskisocijalniforum
Twitter: twitter.com/Zr_SF
Youtube: youtube.com/c/zrenjaninskisocijalniforum
Mixcloud: mixcloud.com/ZSF_info
e-mail: zsf023press@gmail.com

Pravo na ispravnu vodu za piće

Već više od tri decenije lokalne vlasti u Zrenjaninu nisu u stanju da reše problem snabdevanja stanovništva ispravnom vodom za piće. Iako su vladajuće stranke, SNS, SPS i SVM, posle 2012. god trijumfalno najavile da će Zrenjaninke i Zrenjaninci brzo dobiti vodu koja odgovara nacionalnom Pravilniku, ni posle šest godina obećanje nije ispunjeno.

Gradski čelnici odlučili su da se problem reši tako što će jedan privatni konzorcijum, bez referenci u toj oblasti, prečišćavati vodu i isporučivati je zrenjaninskom vodo-vodu po ceni od 28 evrocenti po kubnom metru. Kada je prečistač izgrađen, ispostavilo se da takav koncept nije u skladu za Zakonom o komunalnim delatnostima po kome se privatne firme ne

mogu baviti ovakvim poslovima. Da stvar bude još gora, to se unapred znalo. Zakon o komunalnim delatnostima je jedan od osnovnih zakona koji primenjuju lokalne samouprave i zapanjujuće je da gradski čelnici nisu sa njim upoznati.

Rešenje koje se sada nudi, da već izgrađeno postrojenje otkupi Grad Zrenjanin nije

prečišćene vode odgovara Pravilniku. Bilo bi neophodno da pre eventualnog otkuplivanja postrojenja stučna komisija, koju formira država, oceni tehnički projekat i tehnološke postupke koji su primjenjeni. Ne može se verovati privatnom "investitoru" da izgrađeno postrojenje odgovara potrebama Zrenjanina.



prihvatljivo iz više razloga. Najpre je bilo najavljeno da će sve troškove oko izgradnje tzv. fabrike vode snositi privatni "investitor", a sada se ispostavlja da će trošak biti plaćen na teret javnih sredstava. Dalji problem je što još ne postoji potvrde državnih laboratorijskih kvalitet

Osim toga, čak ukoliko ovo postrojenje jednom proradi, to rešava samo snabdevanje grada vodom za piće, ne i drugih naseljenih mesta na teritoriji Grada Zrenjanina. Znatan deo stanovništva Vojvodine nema ispravnu vodu za piće, problem je najčešće velika koncentracija arsena.

Iskustvo je pokazalo da jedinice lokalne samouprave nisu u stanju same da reše ovaj problem. Pitanjem vode mora da se bavi država, ona treba da predloži rešenje za ceo Banat i Vojvodinu. Samo država raspolaže resursima koji su potrebni da bi ovako veliki poduhvat bio ostvaren.

Ujedinjenje nacije 2010. godine vodu su proglašile kao ljudsko pravo (Rezolucija UN 62/292). Prema Rezoluciji, pravo na bezbednu, čistu pijaču vodu i na uklanjanje otpadnih voda je suštinsko za uživanje života i ljudskih prava.

Više država u svetu ugradile su u svoje ustawe odredbe po kojima je voda ljudsko pravo, poslednja je tako postupila Slovenija, pod velikim pritiskom javnosti.

Svih ovih decenija građanke i građani u Zrenjaninu nisu bili uključeni u rešavanje problema pijače vode. Dosadašnji jalovi pokušaji bili su vršeni bez demokratske participacije, odluke su donosile neodgovorne i nekompetentne loklane elite, iza zatvorenih vrata. Zrenjanin je nekad bio jedan od najznačajnijih centara prehrambene industrije, u njemu i danas postoje stučnjaci za tehnologiju vode

koje niko nije konsultovao kada je doneta odluka da se posao poveri jednoj nepoznatoj privatnoj firmi.

Sve političke garniture i stranke koje su bile na vlasti u Zrenjaninu, od SKJ, SPS, DS, LSV, DSS, SNS... pokazale su se kao nesposobne i nespremne da obezbede ispravnu vodu koja je elementarni preduslov za održavanje života. Zrenjanin ima problem i sa otpadnim vodama, koje se, bez prečišćavanja izlivaju u Begej. U periodima kada je visok vodostaj Tise vodoprivredne vlasti naređuju da se zatvore brane na Begeju, voda iz njega ne može tada da se uliva u Tisu, već stoji. To se desilo i aprila ove godine, kada se ceo grad dario u smradu. Gradska vlast predlaže da se prečišćavanje otpadnih voda reši primenom koncepta javno privatnog partnerstva. Postoji opravdana bojazan da će i ovaj posao biti urađen na netransparentan i nestručan način, i da će ceh na kraju snositi građani.

Jedini način da se stvari pokrenu sa mrtve tačke je masovna mobilizacija građanki i građana. Bez efikasnog pritiska na organe lokalne i državne vlasti Zrenjaninke i Zrenjaninci nikad neće dobiti ispravnu vodu za piće.



Sastanci građana o zrenjaninskoj vodi

Zrenjaninski socijalni forum organizovao je juna meseca ove godine dva sastanka građana, u MZ Dositej Obradović i na Bagljašu. Uvodna izlaganja o ovoj problematici održali su diplomirani biolog Živojin Đurin i Zoran Dedić, novinar lista Zrenjanin. Donosimo sažetak njihovih izlaganja koja smo u celini preneli na našem YouTube kanalu.



Živojin Đurin, koji je decenijama bio šef laboratorije u zrenjaninskom Javnom komunalnom preduzeću "Vodovod i kanalizacija" (VIK) izneo je mnoštvo podataka o higijenskoj i bakteriološkoj ispravnosti zrenjaninske vode. U više elemenata ona ne odgovara standardima koji su propisani Pravilnikom o higijenskoj ispravnosti vode koji je donet 1998. god. Najveći problem je prisustvo arsena u koncentraciji deset puta većoj od dozvoljene, ali postoje i drugi elementi koji ne odgovaraju Pravilniku. (Dozvoljeni nivo arsena je do 10 mikrograma po litru, a u našoj vodi ima ga oko 100 mikrograma). Takođe, zrenjaninska voda ima žućkastu boju, neprijatan ukus i miris.

Đurin je naveo i zanimljiv podatak da u Srbiji ne postoji ni jedna laboratorijska koja bi mogla da detektuje sve zadate parametre. Zanimljivo je da voda u Zrenjaninu nije zabranjena odmah po donošenju Pravilnika, 1998., nego tek 2004. Vodovodna mreža u Zrenjaninu duga je oko 280 kilometara, a oko 70% mreže čine azbestno-betonske cevi. Poslednjih decenija vršeni su pokušaji da se nađe odgovarajuća tehnologija za prečišćavanje vode čak na dvadeset pilot postrojenja.

Kao i drugi stručnjaci u ovoj oblasti, i Đurin tvrdi da reversna osmoza, tehnološki postupak koji je primenjen u izgrađenom postrojenju može da očisti vodu do H₂O, ali je pitanje koliko je taj postupak održiv, pošto membrane za prečišćavanje vode moraju da se ispiraju čistom vodom pod velikim pritiskom, tako

da postoji rizik da takvo postrojenje dođe u situaciju da veliki deo vode koji proizvede koristi za ispranje membrane.

Postoji i problem sa uklanjanjem otpadne vode i hazardnim otpadom, arsen eliminisan iz vode ne sme se vraćati u prirodu. Na Divčibarama je izgrađeno slično postrojenje koje je radilo nekoliko meseci. Nemačka kompanija Linde pokušala je da prečisti zrenjaninsku vodu postupkom reversne osmoze, ali je odustala.

Zrenjaninska voda na izvorištima je sterilna, u njoj nema bakterija, ali se ona ipak hloriše kako ne bi došlo do kontaminacije u cevovodima. Prisustvo hlora u vodi nije bezazlenu.

Đurin je podsetio da je u Zrenjaninu 1982. god, bio raspisani referendum za izgradnju fabrike vode, u centru grada bila je izložena maketa, ali od njene izgradnje nije bilo ništa, a sredstva prikupljena referendumom utrošena su za druge svrhe. Đurin takođe tvrdi da je naš Pravilnik oštriji nego u nekim državama članicama EU. Dalji problem je što se povremeno pravilnici menjaju, uvode se novi parametri koji moraju da se prate, što znači da prečistači moraju stalno da se dograđuju kako bi se ispunile propisane norme. Đurin ne spori da je arsen kancerogen, ali, po njegovim saznanjima u zrenjaninskoj vodi zastupljen je manje toksičan, petovalentni arsen, mnogo je po zdravlje opasniji trovalentni neorganski arsen.



Istraživači **ZSF** pokušali su da utvrde da li postoje zdravstveni rizici od korišćenja vode iz zrenjaninskog vodovoda. Stručnjaci su nam objasnili da kod nas nisu vršena istraživanja o toksičnosti arsena, ali, nezvanično nam je saopšteno da u **Zrenjaninu** nije utvrđena veća učestalost bolesti koje bi se mogle pripisati arsenu, u poređenju sa sredinama u kojima je prisustvo tog elementa u dozvoljenim granicama.

Dr Krunoslav Capak, ravnatelj Zavoda za javno zdravlje Hrvatske tvrdi da je arsen nesumljivo kancerogen, Svetska zdravstvena organizacija uvrstila ga je 2004 u prvu grupu kancerogena. Raniji standard, od 50 mikrograma po litru, nosio je rizik od pojave jednog karcinoma više na milion stanovnika. Ovaj istaknuti stručnjak kaže da su rezultati svetskih istraživanja o toksičnosti arsena sa koncentracijama ispod 200 mikrograma po litru kontroverzni. (<https://vijesti.rtl.hr/novosti/hrvatska/2666523/s-ravnateljem-hzjz-a-smo-pricali-o-nevjerojatnoj-prici-potrage/>)

Inače, u **Novom Bečeju** koncentracija arsena u vodi je dvadeset sedam puta veća od dozvoljene.



Zoran Dedić je najpre postavio pitanje kako je bilo moguće da je odjednom pronađeno jednostavno i brzo rešenje za uklanjanje arsena, potom je dao sažetu hronologiju zbivanja oko izgradnje "fabrike vode". Ugovor o javnoj nabavci za prečišćavanje vode sklopljen je 12.2.2015. sa "konzorcijumom" koji su činili: Gruppo ZILIO S.P.A. ogrank u Beogradu, Gruppo ZILIO d.o.o. iz Novog Sada, i Synertech, d.o.o. iz Beograda. Firme koje nose naziv Zilio zastupala je ista osoba, Nenad Obradović, a dve od tri firme imaju sedište na istoj adresi. Druga ugovorna strana, naručilac javne nabavke, je VIK.

Juna 2014. u Beogradu je osnovan ogrank italijanske grupe Zilio, pola godine pre zaklju-

čenja ugovora. Kompanija Synertech je osnovana 2013 godine, a registrovana je za konsultantske aktivnosti u vezi sa upravljanjem i drugim aktivnostima. Februara 2014. za Direktora VIK izabran je Goran Tajdić i on je u ime ovog javnog preduzeća potpisao ugovor. Poziv za ponudu javne nabavke objavljen je 19.12.2014., a samo nakon mesec i po dana Gradsko veće i Skupština podržali su projekt. Odbornik SPS, Dragan Basta, tada je, na sednici Skupštine, 6. februara 2015. izrazio sumnju u sposobnost firmi sa par zaposlenih da reši problem koji nije bio rešen decenijama. On je takođe negodovao zbog toga što odbornici nisu bili obavešteni o tehnološkom postupku koji će biti primenjen.

Predstavnici kompanije Zilio uz pratnju Italijanskog ambasadora u Srbiji, boravili su u Zrenjaninu 12. februara 2015., tada je bilo najavljeno da će radovi na izgradnji postrojenja biti završeni do kraja godine.

Postrojenje je građeno kreditom koje je "investitoru" odobrila Erste banka, koja je malteno istovremeno VIK-u prodala poslovni prostor koji se nalazi u istoj zgradi u kojoj je sedište ovog javnog preduzeća. Radovi na izgradnji "fabrike vode" su počeli u zimu 2016/2017, a na gradilištu su tek s proleća 2017. viđeni radnici jedne danske firme, od koje je Synertech nabavio opremu vrednu dva miliona evra.

U posao oko izgradnje fabrike vode uključena je i jedna privatna firma iz Kragujevca čija je osnovna delatnost proizvodnja delova za ne-

da je verovatno iz tog razloga u krugu "fabrike vode" prvo izgrađena trafo stanica. On je rekao da se Grupa Zilio iz Italije ne oglašava niti odgovara na pitanja novinara o tome da li je uključena u izgradnju postrojenja u Zrenjaninu. Dedić je obišao postrojenje i tvrdi da nije video ni jednu oznaku koja upućuje da je ta italijanska kompanija ovde išta konkretno uradila. Ceo posao su u ime Grada i VIK-a nadzirali očigledno nestručni ljudi, smatra ugledni zrenjaninski novinar, i kaže da o celom poduhvatu postoji zavera čutanja, građani do informacija dolaze zaobilaznim putem. Građani koji su učestvovali na sastancima izrazili su čuđenje kako je ceo postupak oko izgradnje "fabrike vode" vođen diletantski i složili su se sa ocenom predsednice Vlade



mačku železnicu. Ta firma registrovala je ogrank za preradu vode sredinom 2016. Dedić kaže da je razgovarao sa inženjerima iz Zrenjanina koji su mu rekli da je u pitanju skupa tehnologija, reversna osmoza koja se koristi u bogatim arapskim zemljama za prečišćavanje morske vode. Da će postrojenja za prečišćavanje trošiti puno struje, s obzirom da treba "nabiti" pritisak i filtrirati vodu na molekularnom nivou. Njemu je objašnjeno da su se zrenjaninske fabrike, dok su radile, zimi suočavale sa problemom zamrzavanja instalacija, te da će cevi u pogonima za preradu vode zimi morati da se zagrevaju kako ne bi došlo do zamrzavanja tečnosti u njima. Dedić je naveo

gospodom Brnabić koja je ovim povodom juna 2018. godine izjavila: "Mislim da je neverovatna situacija. Ako opet mogu da iskoristim termin koji nekad koristim – mislim da je suluda. Mislim da je neverovatno kako smo došli dovde" (<http://rs.n1info.com/a397860/Vesti/Dogovor-postignut-ali-i-daj-nema-pijace-vode-u-Zrenjaninu.html>), Brnabićeva je u više navrata izjavila da Zakon o komunalnim delatnostima koji ne dozvoljava privatnim firmama da se bave prečišćavanjem vode neće biti izmenjen i da će problem biti rešen tako što će grad otkupiti postrojenje. Nasastancima je postavljen i pitanje dalje italijanski "partner" uopšte bio uključen u posao,

i ko je u stvari bio "investitor". Postrojenje je građeno kreditom jedne privatne banke, izgleda da firme koje su ga izgradile uopšte nisu raspolagale svojim kapitalom. Postavlja se pitanje ko je u stvari vlasnik "fabrike vode" i od koga bi je trebalo otkupiti. Budući da su stručnjaci za tehnologiju prerađe vode u više navrata iznosili rezerve u vezi sa izgrađenim objektom, postavlja se pitanje da li je svrha

pomenutog otkupa da se reši problem snabdevanja stanovništva Zrenjanina pijaćom vodom ili je cilj da se jedna moćna banka spasi od gubitka od nekoliko miliona evra, zbog toga što je odobrila kredit nesolidnim partnerima. Da li postoji rizik da grad otkupi za skupu pare postrojenje za koje nije sigurno da će obezbediti ispravnu vodu.

Jedan od vodećih stručnjaka u oblasti prečišćavanja vode **profesor Božo Dalmacija** komentarisao je za portal "**Voice**" rezultate analiza vode iz zrenjaninskog postrojenja koje je saopštilo "investitor". Njega rezultati pojedinih parametara zabrinjavaju i bude mu sumnju da tehnologija proizvodnje nije onakva kako to tvrdi "investitor".

„Ukoliko je rađena reversna osmoza, kako tvrdi investitor, onda je jako čudno što je u analizi povećana vrednost mangana (koji je takođe toksičan), jer on nakon procesa reversne osmoze ne bi smeо da prođe. Takođe, u vodi ima jako puno neorganskih materija, što nas navodi na zaključak da je samo deo vode prečišćen, a drugi deo nije. To vam je kao kada bi od sto ljudi 99 bilo zaustavljeno, a jedan prošao, smatra Dalmacija.

Prema njegovim rečima, da bi neki pogon za pijaću vodu dobio tehnički prijem, uz sve dozvole, potrebni su i potpis recenzenta posebne komisije koju formira Pokrajinska vlada, četiri analize referentnih laboratorija (ne privatnih, već instituta za javno zdravlje, kao što je beogradski "**Batut**") i četiri meseca probnog rada postrojenja.

„Tek nakon četiri analize videćemo provodljivost svih parametara. Zna se kako se to radi i kako bi bilo loše da se ovakva fabrika pusti. Po meni, u pitanju je jedno nestandardno, odnosno hibridno postrojenje koje ne koristi taložnike vode već ultrafiltraciju. Nakon toga voda ide na reversnu osmozu, koja u ovom slučaju eliminiše arsen, ali ostaju mangan i neorganske materije, što je absurd“. (<http://voice.org.rs/voice-zrenjanin-bi-kupovinom-fabrike-vode-mogao-dobiti-macku-u-dzaku/>)



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, koji vode jedinice lokalne samouprave.

Međusobni odnosi vlasnika posebnih delova zgrade u stambenoj zajednici u pogledu upravljanja i održavanja zgrade uređeni su Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada, 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. Obavezni organi stambene zajednice su skupština i upravnik.

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

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

Skupština stambene zajednice prostom većinom: određuje visinu mesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih delova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti stambene zajednice, i to na ime troškova održavanja,

troškova za rad organa stambene zajednice i drugih troškova; donosi Program održavanja zajedničkih delova zgrade; donosi odluku o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o poveravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade; donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade; donosi odluku o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade; donosi odluku o fizičko-tehničkom obezbeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade; donosi odluku o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade; donosi odluku o unapređenju zajedničkih delova zgrade; donosi odluku o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usled neodržavanja; donosi odluku o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim delovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari; usvaja izveštaj o radu upravnika, odnosno profesionalnog upravnika, koji posebno sadrži prikaz realizovanih aktivnosti u odnosu na planirane, kao i iskorišćenju sredstava za realizaciju svake od aktivnosti; donosi odluku o visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Skupština, pored odluka iz oblasti svojih nadležnosti utvrđenih Zakonom može da odlučuje i o drugim pitanjima od značaja za stambenu zajednicu.

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. Odredba o smanjenom kvorumu ne odnosi se na odluke za koje je Zakonom propisana

jednoglasnost ili dvotrećinska većina. Skupština bira upravnika ili profesionalnog upravnika.

Upravnika stambene zajednice bira skupština prostom većinom 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 ima obavezu 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. 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.

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 dužen 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 zgradama) 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 od nadležnog organa; 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); 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.

Takođe, profesionalni upravnik podnosi izveštaj o svom radu stambenoj zajednici najmanje dva puta godišnje.

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. Ukoliko stambena zajednica ne izabere upravnika ili profesionalnog upravnika jedinica lokalne samouprave će uvesti prinudnu upravu koju obavlja profesionalni upravnik čiji mandat traje dok stanari sami ne izaberu upravnika iz svojih redova ili poslove upravljanja zgradom povere profesionalnom upravniku.