

UPRAVLJANJE ZGRADAMA

Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada, između ostalog, uređuje se: upravljanje zgradom, korišćenje i održavanje zgrade, zajedničkih i posebnih delova zgrade.

Stambena zgrada je zgrada namenjena za stanovanje a sastoji se od najmanje tri stana;

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

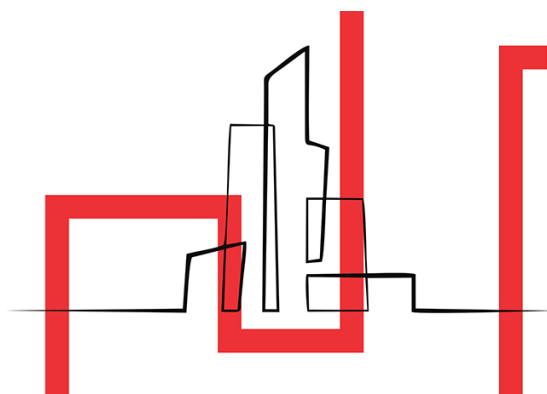
Poseban deo zgrade može biti u svojini jednog lica, susvojini (svojina dva ili više lica na jednoj stvari sa opredeljenim udelima) ili u zajedničkoj svojini (svojina dva ili više lica na jednoj stvari bez opredeljenih udela), a sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiće se i pravo svojine na zajedničkim delovima zgrade, pravo na učešće u upravlja nju zgradom i pravo susvojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena.

Zajednički delovi zgrade predstavljaju zajedničku nedeljivu svojinu vlasnika posebnih delova zgrade i

mogu biti predmet raspolaganja pod čim se podrazumeva prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. Predmet hipoteke i drugih stvarnopravnih tereta ne mogu biti zajednički delovi zgrade već isključivo zgrada kao celina.

Sudska zaštita

Radi zaštite svojih prava vlasnik posebnog dela ima pravo da nadležnom osnovnom sudu 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 oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima.



Upravljanje zgradama

Poslove upravljanja stambenom zgradom vrši stambena zajednica preko svojih organa ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja.

Stambena zajednica

Svi vlasnici posebnih delova stambene zgrade čine stambenu zajednicu koja ima status pravnog lica koji stiće u trenutku kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela.

Stambena zajednica se upisuje u registar stam-

benih 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 uređeni 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 Registar vodi Registrator kao lice koje je iz reda zaposlenih lica odredila nadležna opštinska, odnosno gradska uprava.

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

Organi

Obavezni organi stambene zajednice su skupština i upravnik.

Skupština

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 zakaže sednicu po njegovom zahtevu u roku od 10 dana, može da je sam zakaže i o tome obavesti upravnika.

Nadležnost skupštine stambene zajednice:

- 1) bira i razrešava upravnika;
- 2) donosi odluku o poveravanju poslova upravljanja zgradom, odnosno izboru profesionalnog upravnika;
- 3) donosi pravila vlasnika u skladu sa članom 17. stav 2. ovog zakona;
- 4) donosi odluku o uzimanju kredita;
- 5) 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;
- 6) donosi program održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 7) donosi odluku o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o poveravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade;
- 8) donosi odluku o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade;
- 9) donosi odluku o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- 10) donosi odluku o fizičko-tehničkom obezbeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 11) donosi odluku o korišćenju zajedničkih delova zgrade izdavanjem njihovih delova trećim licima ili vlasnicima posebnih delova;
- 12) donosi odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade;
- 13) donosi odluku o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- 14) donosi odluku o unapređenju zajedničkih delova zgrade;
- 15) donosi odluku o osiguranju iz člana 48. ovog zakona;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) donosi odluku o visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;

19) odlučuje i o drugim pitanjima od značaja za stambenu zajednicu.

Skupština stambene zajednice odlučuje na sednici, ali se odluke mogu donositi i davanjem pisanih izjava van sednice.

O radu skupštine stambene zajednice 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.

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.

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.

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

Vlasnici posebnih, odnosno samostalnih delova zajedno 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.

| Upravnik

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, 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 (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

Profesionalno upravljanje vrši se preko organizatora profesionalnog upravljanja. U pitanju je privredno društvo (ili preduzetnik), osnovano u skladu sa Zakonom o privrednim društvima koje će se baviti angažovanjem lica koje ispunjavaju uslove za profesionalnog upravnika.

Fizičko lice stiče kvalifikaciju profesionalnog upravnika ako, položi ispit za profesionalnog upravnika, stekne licencu i upiše se u registar koji vodi Privredna komora Srbije.

Profesionalni upravnik vrši poslove iz nadležnosti upravnika zgrade, kao i sledeće poslove: stara se 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 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.

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.

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. 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.

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

| Održavanje zgrade

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da održavaju svoje delove zgrada. Održavanje zgrade vrši se kroz hitne intervencije, tekuće

održavanje i investiciono održavanje.

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

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 učestvuju:

- 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 troškove radova investicionog održavanja i unapređenja svojstava zgrade.



| 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.

[Z]RENJANINSKI [S]OCIJALNI [F]ORUM
za socijalnu i nacionalnu ravnopravnost,
za pravdu i slobodu
url: zsf.rs
e-mail: zsf023[at]gmail.com



FONDACIJA ZA OTVORENO DRUŠTVO, SRBIJA
OPEN SOCIETY FOUNDATION, SERBIA