



Закон о становању и одржавању зграда

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене послове, грађевинарство и инспекције послове

Пирот, 2017.година

Стамбена заједница

- Стамбену заједницу чине сви власници посебних делова стамбене зграде (у које спадају стан, пословни простор, гаража, гаражно место или гаражни бокс)
- Стамбена заједница има статус правног лица, има матични број, ПИБ и текући рачун
- Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница који води јединица локалне самоуправе, а пословно име стамбене заједнице под којим се она појављује у правном промету обавезно садржи означање „стамбена заједница“ и адресу зграде за коју је формирана
- Власници посебних делова зграде могу своје међусобне односе, права и обавезе уредити правилима о међусобним односима власника посебних делова зграде, која се доносе једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде и обавезно садрже обавезе које власници посебних делова имају по овом закону
- Обавезни органи стамбене заједнице су **скупштина и управник**
 - **Скупштина стамбене заједнице**
 - Скупштину чине власници посебних делова
 - Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице
 - Власници у раду скупштине могу да учествују преко пуномоћника
 - У раду скупштине може да учествује и купац ако се власник томе није противио
 - Члан домаћинства и купац не могу да гласају за одређене одлуке (избор и разрешење управника, поверавање управљања професионалном управнику, одлука о кредиту, одлука о располагању заједничким деловима зграде, одлука о висини накнаде за инвестиционо одржавање)
 - Гласање се може вршити и писаним и

електронским путем

- Одлуке се могу доносити и ван седнице давањем писаних изјава
- Кворум за рад је већина од укупног броја чланова скупштине који имају право гласа по одређеном питању, а на поновљеној седници 1/3 од укупног броја чланова
- Одлуке се доносе обичном већином присутних чланова
- Одлуке о располагању заједничким деловима зграде (где спада и надзиђивање), поверавање управљања професионалном управнику и кредитном задуживању доносе се већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.

Управник

- Управника бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине, чији мандат траје 4 године и он се уписује регистар стамбених заједница
- Управник:
 - заступа и представља стамбену заједницу
 - подноси пријаву за упис у регистар стамбених заједница
 - врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и врши њихово означавање
 - успоставља и води евиденцију о власницима посебних и самосталних делова, као и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп или на коришћење по другом основу
 - извршава одлуке стамбене заједнице
 - располаже средствима са текућег рачуна
 - предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији
 - организује радове хитних интервенција
 - води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице
 - подноси скупштини стамбене заједнице извештај о раду

Професионални управник

- Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници који имају најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним радним временом које је уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије
- Професионални управник поред послова из надлежности управника зграде врши и следеће послове:
 - стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде
 - прима пријаве кварова или других проблема сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа
 - на основу наведених пријава захтева предузимање одговарајућих мера од надлежних органа
 - предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три понуде
- Професионални управник има право на накнаду чија се висина одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања

Принудна управа

- Принудна управа уводи се поверавањем послова управљања професионалном управнику у случају да није поднета пријава за упис стамбене заједнице у регистар стамбених заједница или ако по истеку или престанку мандата није изабран нови управник
- Поступак увођења принудне управе води надлежна градска управа, која решењем именује професионалног управника са листе која се води у регистру професионалних управника
- Професионални управник врши послове

управљања све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању

- У случају принудне управе професионални управник има право на накнаду чија се висина одређује одлуком локалне самоуправе

Јединица локалне самоуправе (ЈЛС)

- ЈЛС води регистар стамбених заједница и одређује запослено лице које ће водити регистар-регистратора
- Регистар је електронска јавна база података и докумената у којој су садржани подаци о стамбеним заједницама, а Републички геодетски завод води јединствену, централну електронску базу података о свим стамбеним заједницама на територији Републике Србије
- ЈЛС може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољног изгледа (забрана постављања клима-уређаја на видљивом делу зграде и сл.)
- ЈЛС може донети одлуку којом предвиђа бесплатно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде
- ЈЛС доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника и акт о минималној висини издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде
- ЈЛС прописује општа правила кућног реда у стамбеним зградама на својој територији
- Надзор над спровођењем овог закона врши комунална и грађевинска инспекција ЈЛС

Трошкови управљања и одржавања зграде

- Власници учествују у трошковима текућег одржавања заједничких делова зграде и управљања сразмерно броју својих посебних делова
- У трошковима инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде власници учествују сразмерно површини својих посебних делова
- Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке којима се одређује висина трошкова за текуће одржавање и управљање и за инвестиционо одржавање (висина износа трошкова не може бити испод минимума утврђеног одлуком скупштине јединице локалне самоуправе)
- Наведени трошкови уплаћују се до краја месеца за текући месец

За доношење одлука ЈСП потребно је да Министарство надлежно за послове становања донесе следећа подзаконска акта:

- о садржини Регистра и документацији потребној за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама
- о начину размене докумената и података који су предмет регистрације и евиденције
- о програму и начину полагања испита, условима за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника
- о критеријумима за утврђивање минималне висине износа које одређује ЈЛС за текуће и инвестиционо одржавање зграда, као и о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника