



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	9. 11	20 16. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	27-1/16-1	
VEZA:		
EPA:	1020 XXV	
SKRAĆENICA:		PRILOG:

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-37/3
Podgorica, 2. februar 2016. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 21. januara 2016. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA**, koji Vam u prilogu dostavljamo radi stavljanja u proceduru Skupštine Crne Gore.

Za predstavnike Vlade koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja Predloga ovog zakona, određeni su **BRANIMIR GVOZDENOVIĆ**, ministar održivog razvoja i turizma i **MARKO ČANOVIĆ**, v. d. pomoćnika ministra.

PREDSJEDNIK
Milo Đukanović, s. r.

ZAKON
O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Primjena zakona

Član 2

Etažni vlasnik, pravo svojine na posebnom dijelu, zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada (u daljem tekstu: urbanistička parcela), ostvaruje u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom.

Zajednički djelovi stambene zgrade

Član 3

Zajedničkim djelovima stambene zgrade, pored zajedničkih djelova stambene zgrade utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi, smatraju se naročito:

- prilaz do ulaza u objekat;
- poslužne prostorije kao što su: prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade, ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva;
- prostorije za održavanje i kućne servise, kao što su: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobijem i okupljanje stanara;
- uređene zelene, sportske i druge površine;
- parking prostori.

Zajedničkim djelovima stambenih zgrada u turističkim zonama (ekskluzivne stambene zgrade), smatraju se i prostorije:

- za prijem gostiju, odnosno recepcija i hol,
- za sport i rekreaciju, kao što su: sale za fizičko vežbanje, fitnes dvorane, trim sale, teretane i slično;
- za fizički oporavak i rekreaciju, kao što su: prostorije za masažu, saune, prostorije za fizički odmor i slično;
- prostori za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu, i slično;
- u zajedničkoj svojini u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE I URBANISTIČKE PARCELE

Izvođenje radova

Član 4

Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Održavanje urbanističke parcele obuhvata izvođenje radova kojima se obezbjeđuje ispravnost, neometana upotreba, sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele.

Način organizovanja poslova održavanja

Član 5

O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, poslovi i način održavanja stambenih zgrada i urbanističkih parcela u turističkim zonama mogu da se utvrde ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade zaključenim između investitora i/ili drugog vlasnika i kupca.

Upravnik je dužan da pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika i ugovor o prenosu prava svojine iz st. 1 i 2 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njihovog donošenja, odnosno od zaključenja ugovora.

Investitor stambene zgrade u smislu ovog zakona je lice na čije ime je izdata građevinska dozvola i može biti pravno lice, fizičko lice, preduzetnik, privredno društvo,

stambena zadruga, državni organ, organ državne uprave, organ lokalne samouprave, organ lokalne uprave ili javna ustanova.

Način odlučivanja

Član 6

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi imaju jedan glas u skupštini.

U slučaju iz stava 3 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini.

Punomoćje iz stava 4 ovog člana dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

Kvorum za odlučivanje

Član 7

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom prisutnih članova.

Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Za obaveze koje preuzimaju skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.

Povjeravanje održavanja

Član 8

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, skupština može da obezbijedi zaključivanjem ugovora sa privrednim društvom, pravnim licem, stambenom zadrugom i preduzetnikom registrovanim za obavljanje poslova održavanja.

Ugovor iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

- vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- cijenu, način i uslove plaćanja;
- način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;

- međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana, ugovor se zaključuje u roku od 30 dana od dana raskida prethodnog ugovora.

Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju stambene zgrade i urbanističke parcele.

U slučaju iz stava 3 ovog člana međusobna prava i obaveze uređuju se ugovorom koji naročito sadrži:

- način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje; i
- način izvještavanja o utrošku sredstava za održavanje stambene zgrade.

Vrste radova

Član 9

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade i urbanističke parcele, su:

- radovi redovnog održavanja;
- nužni radovi;
- hitni radovi.

Radovi redovnog održavanja

Član 10

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade su:

- 1) krećenje ili bojanje unutrašnjih zidova;
- 2) bojanje spoljne i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi;
- 3) farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi;
- 4) keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova;
- 5) zamjena podnih obloga i premazivanje podova;
- 6) bojanje fasade;
- 7) zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine, grilje i slično);
- 8) opravke ravnih i kosih krovova;
- 9) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i sl);
- 10) zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi;
- 11) redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
- 12) redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju;

- 13) redovni servisi liftova;
- 14) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
- 15) redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- 16) redovni servisi na vodovodnim, kanalizacionim, električnim, plinskim i drugim instalacijama;
- 17) redovni servisi aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- 18) čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
- 19) čišćenje kanala za smeće;
- 20) čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- 21) održavanje higijene u zajedničkim dijelovima stambene zgrade;
- 22) drugi radovi redovnog održavanja.

Radovi na redovnom održavanju urbanističke parcele su:

- 1) održavanje spoljne rasvjete koja pripada urbanističkoj parceli;
- 2) uređenje zelenih površina;
- 3) uređenje i popravka mobilijara;
- 4) održavanje parking mjesta;
- 5) održavanje higijene na tim prostorima i
- 6) drugi radovi redovnog održavanja.

Nužni radovi

Član 11

Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
- 2) dimnjacima i dimnovodnim kanalima;
- 3) ravnim i kosim krovovima;
- 4) zamjeni instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.);
- 5) fasadama, odnosno radovi na spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.

Hitni radovi

Član 12

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine moraju izvršiti bez odlaganja, i to:

- 1) radovi na liftu;
- 2) radovi na plinskim instalacijama;
- 3) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 4) radovi na sistemu za klimatizaciju;
- 5) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- 6) radovi na električnoj instalaciji;
- 7) radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 8) radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- 9) radovi na fasadi;
- 10) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade;
- 11) radovi na sanaciji klizišta.

Obavještanje o preduzimanju hitnih radova

Član 13

Etažni vlasnik je dužan da po saznanju, bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova.

Etažni vlasnik dužan je da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.

Kada prijeti opasnost od štete iz stava 2 ovog člana svaki etažni vlasnik dužan je da preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

Nužne mjere u smislu stava 3 ovog člana su radnje i postupci (hitne popravke na električnim, vodovodnim, plinskim, kanalizacionim i drugim instalacijama, popravke krova, fasade, i sl) koji imaju za cilj otklanjanje opasnosti od štete na posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade.

Obavljanje hitnih radova

Član 14

Upravnik stambene zgrade je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik) je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.

U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

Nadležnost u slučaju neobavljanja hitnih radova

Član 15

Ako skupština etažnih vlasnika odnosno upravnik, ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Organi upravljanja stambene zgrade dužni su da troškove za radove iz stava 1 ovog člana naknade jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne samouprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

Kada nijesu osnovani organi upravljanja stambene zgrade, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za naknadu troškova za radove iz stava 1 ovog člana jedinici lokalne samouprave.

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

Ako, u slučaju potrebe obavljanja nužnih i hitnih radova etažni vlasnik nije u posebnom djelu a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave preko inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inpektora, može se izvršiti ulazak u odnosne prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i imovine.

Troškovi održavanja

Član 16

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.

Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.

Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade dužan je da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.

Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.

Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.

Upravljanje sredstvima održavanja

Član 17

Ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik.

Etažni vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio stambene zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade i urbanističke parcele, bez ovlaštenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim u slučaju izvođenja hitnih radova.

Sredstva za izvođenje radova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade i urbanističke parcele mogu se obezbjeđivati i sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave, i na drugi način u skladu sa zakonom.

Namjena sredstava

Član 18

Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade etažni vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, i to:

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;
- hitnih radova;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele raspolaže upravnik.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga, registrovani za obavljanje poslova održavanja, raspolaže sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele pod uslovima i u granicama utvrđenim, odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika i ugovorom o međusobnim pravima i obavezama zaključenim sa skupštinom etažnih vlasnika.

Zajednički račun Član 19

Upravnik je dužan da otvori zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

Upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu dužan je da radi otvaranja zajedničkog računa iz stava 1 ovog člana podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike.

Organ uprave nadležan za poslove statistike dužan je da u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva i izvoda iz stava 3 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od dana prijema, akt iz stava 4 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

Po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana dužan je da otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade.

Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani odvojeno za ulaze odnosno lamele, zajednički račun se otvara odvojeno za svaki ulaz odnosno lamelu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u registar stambenih zgrada.

Rješenje

Član 20

Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.

Rješenje iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.

Podatke iz stava 2 ovog člana, dužan je da pribavi organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika.

Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.

Izveštaj o korišćenju sredstava održavanja **Član 21**

Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnosi izveštaj skupštini etažnih vlasnika najmanje jednom godišnje.

Pravo uvida u izveštaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izveštaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.

Privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, dužna je da o korišćenju sredstava podnosi izveštaj skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz st. 2, 3 i 4 ovog člana.

Privremeni upravnik **Član 22**

Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

Privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštinu etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja.

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme od tri mjeseca.

Privremenom upravniku za rad pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.

Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.

Prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik je dužan da upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.

Ako ni poslije drugog poziva iz stava 6 ovog člana, etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja stambenom zgradom, privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posljedicama propuštanja i o tome obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove.

Obavještavanje o raspolaganju sa posebnim dijelom

Član 23

Etažni vlasnici su dužni da svaku promjenu u odnosu na raspolaganje posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom prijave skupštini etažnih vlasnika, odnosno upravniku.

Upravnik je dužan da o promjenama iz stava 1 ovog člana obavijesti nadležni organ lokalne uprave.

Etažni vlasnik je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu.

Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:

- podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime i adresa, za fizičko lice, odnosno naziv, sjedište i poreski identifikacioni broj, za pravno lice);
- površinu zakupljenog prostora;
- trajanje zakupa.

Upravnik, odnosno privremeni upravnik je dužan da kvartalno dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima iz stava 1 ovog člana.

Etažni vlasnik je dužan da, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa.

Kućni red

Član 24

Etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni su da se pridržavaju kućnog reda.

Kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Nedopušteni radovi

Član 25

Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:

- narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja;
- mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem;
- mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem;
- mijenjati i narušavati izgled na drugi način.

Obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave.

Registri

Član 26

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada dužan je da vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registara.

Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz stava 1 ovog člana dostavi podatke o:

- katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada,
- stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje),
- posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status),
- pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i
- teretima i ograničenjima.

Promjena načina korišćenja

Član 27

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju, odnosno poslovna prostorija nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog djela stambene zgrade može se pretvoriti u posebni ili zajednički dio stambene zgrade na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

III. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Obezbjeđivanje sredstava za rješavanje stambenih potreba

Član 28

Država, odnosno jedinice lokalne samouprave obezbjeđuju sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u državnim organima, odnosno organima lokalne samouprave, u skladu sa potrebama i mogućnostima.

Nadležnost za donošenje propisa

Član 29

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu, odnosno jedinicu lokalne samouprave utvrđuju se propisom Vlade, odnosno nadležnog organa lokalne samouprave.

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba sudija, državnih tužilaca i sudija Ustavnog suda Crne Gore, utvrđuju se aktom Sudskog savjeta, Tužilačkog savjeta i Ustavnog suda Crne Gore.

Način obezbjeđivanja

Član 30

Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave može, pored finansijskih sredstava za rješavanje stambenih potreba lica iz čl. 28 i 29 ovog zakona, obezbjeđivati i građevinsko zemljište i druga sredstva, u skladu sa zakonom.

IV. NADZOR

Organi nadležni za nadzor

Član 31

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada vrši organ državne uprave nadležan za stambene poslove i nadležni organ lokalne uprave.

Inspekcijski nadzor

Član 32

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada u okviru propisanih nadležnosti lokalne uprave vrši nadležni organ lokalne uprave, preko komunalnog inspektora, u skladu sa zakonom.

Ovlašćenja inspektora za stanovanje **Član 33**

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);
- 5) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);
- 6) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 7) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 8) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);
- 9) da li je nadležni organ lokalne uprave imenovao, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

- 10) da li jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);
- 11) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavio podatke iz člana 26 stav 2 al.1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 2).

Ovlašćenja komunalnog inspektora

Član 34

U vršenju poslova inspeksijskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li je etažni vlasnik otklonio bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li je etažni vlasnik o svom trošku izvršio opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 7) da li je etažni vlasnik, bez odlaganja, prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2).
- 8) da li je etažni vlasnik, kada prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 9) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 10) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);

- 11) da li je etažni vlasnik na čijem su posebniom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);
- 12) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 13) da li etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, nije uplatio mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2 ovog zakona);
- 14) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzima aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 15) da li je upravnik otvorio zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);
- 16) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stava 4 ovog zakona, otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade. (član 19 stav 6);
- 17) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 18) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika najmanje jednom godišnje (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 19) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);
- 20) da li je privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, podnijelo izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);
- 21) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvao sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);
- 22) da li je prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6);

- 23) da li je privremeni upravnik pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o poslasticama propuštanja i obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);
- 24) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1 ovog zakona);
- 25) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2 ovog zakona);
- 26) da li je etažni vlasnik dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);
- 27) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5 ovog zakona);
- 28) da li je etažni vlasnik u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6 ovog zakona);
- 29) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24 ovog zakona);
- 30) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili zazidavanjem ili na drugi način (član 25 ovog zakona).

Upravne mjere i radnje koje nalaže inspektor za stanovanje

Član 35

U vršenju inspekcijuskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi etažnom vlasniku, kao imaocu prava nadogradnje, da u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 4) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);
- 5) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);
- 6) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 7) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 8) naredi organu lokalne uprave da rješenjem, obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);
- 9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);
- 10) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);
- 11) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavi podatke iz člana 26 stav 2 al.1-5 ovog zakona (član 26 stav 2);
- 12) izda prekršajni nalog;
- 13) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;
- 14) podnese krivičnu prijavu.

Upravne mjere i radnje koje nalaže komunalni inspektor

Član 36

U vršenju inspeksijskog nadzora, komunalni inspektor obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku da ukloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 2) naredi etažnom vlasniku da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi da u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) naredi etažnom vlasniku da po saznanju bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 7) naredi etažnom vlasniku da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2).
- 8) naredi etažnom vlasniku, da kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 9) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 10) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);
- 11) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebniom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);
- 12) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 13) naredi etažnom vlasniku da kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);
- 14) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade

- sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 15) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);
 - 16) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stava 4 ovog zakona, otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
 - 17) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
 - 18) naredi upravniku da podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika najmanje jednom godišnje (član 21 stav 2);
 - 19) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku kojem je prestao mandat da podnese bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);
 - 20) naredi privrednom društvu, pravnom licu, preduzetniku i stambenoj zadruzi iz člana 18 stav 3 ovog zakona, da podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);
 - 21) naredi privremenom upravniku da u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);
 - 22) naredi privremenom upravniku da upozorio etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, (član 22 stav 6).
 - 23) naredi privremenom upravniku da pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o poslasticama propuštanja i obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);
 - 24) naredi etažnom vlasniku da prijavi skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
 - 25) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2 ovog zakona);
 - 26) naredi etažnom vlasniku da dostavi upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);
 - 27) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);

- 28) naredi etažnom vlasniku da u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);
- 29) naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24 ovog zakona);
- 30) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje je bez odobrenja organa lokalne uprave narušio izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili promijenio izgled stambene zgrade zastakljivanjem i/ili promijenio izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili promijenio ili narušio izgled na drugi način da otkloni posledice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 25).
- 31) izda prekršajni nalog;
- 32) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;
- 33) podnese krivičnu prijavu.

Kad inspektor za stanovanje, odnosno komunalni inspektor prilikom kontrole utvrdi da postoji osnov za preduzimanje upravne mjere za čije je preduzimanje nadležan drugi organ dužan je da o tome obavijesti taj organ.

V. KAZNE NE ODREDBE

Član 37

Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - etažni vlasnik, ako:

- 1) ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim dijelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) o svom trošku ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, nije obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 5) kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije nije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova nije obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) nije obrazovao organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona, kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela nije opunomoćio predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 9) po saznanju, bez odlaganja, nije obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 10) bez odlaganja, nije prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 11) kad prijeti opasnost od štete iz stava 2 člana 13 ovog zakona, nije preduzeo nužne mjere, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 12) nije naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa, u slučaju člana 14 stav 3 ovog zakona, a na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi (član 14 stav 4);
- 13) nije omogućio obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 14) kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, nije uplatio mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);
- 15) nije prijavio skupštini etažnih vlasnika ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 16) u roku od 15 dana od dan izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, nije upravniku dostavo pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3);
- 17) u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza nije dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);
- 18) bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja i/ili narušava izgled na drugi način (član 25).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Član 38

Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - investitor stambene zgrade ako samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ne organizuje poslove održavanja stambene zgrade i ne preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u državnom organu, organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Član 39

Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave ako:

- 1) nije obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu obezbijedili (član 15 stav 1);
- 2) nije dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);
- 3) u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona, nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 4) u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti nije dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 (član 19 stav 5);
- 5) nije upisao u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 8);
- 6) nije rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);
- 7) nije pribavio podatke iz člana 20 stava 2 ovog zakona u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika (član 20 stav 3);

- 8) na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti nije imenovao privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);
- 9) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1 ovog zakona);
- 10) iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom nije dostavio organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 podatke o katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, i/ili stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje), i/ili posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status), i/ili pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 26 stav 2).

Član 40

Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - upravnik odnosno privremeni upravnik, ako:

- 1) nije obezbijedio obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 2) radi otvaranja zajedničkog računa is člana 19 stav 1 ovog zakona nije podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 2);
- 3) po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade nije otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 4) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 5) nije podnio izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika najmanje jednom godišnje (član 21 stav 2);
- 6) mu je prestao mandat, a nije bez odlaganja podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);
- 7) nije sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22 stav 2);
- 8) nije prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6).
- 9) nije u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o posledicama propuštanja i/ili obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog

poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

10) nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Član 41

Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice iz člana 18 stav 3 ovog zakona, ukoliko ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 42

Propisi iz člana 16 stav 3, člana 24 stav 2, člana 25 stav 2 i člana 27 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

Odluka o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika ("Službeni list CG", broj 31/14) i Odluka o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba funkcionera ("Službeni list CG", broj 31/14), koje su donijete na osnovu člana 26 stav 1 i člana 27 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 4/11 i 1/14), ostaju na snazi i nakon stupanja na snagu ovog zakona.

Započeti postupci

Član 43

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Otkup stana

Član 44

Lica koja su započela postupak otkupa stana, odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04) nastavljaju otkup stana u skladu sa članom 67 tog zakona.

Prestanak važenja

Član 45

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

Stupanje na snagu

Član 46

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list CG“, broj 1/07), kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Donošenje ovog zakona predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2015. godinu. Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada stupio je na snagu u januaru 2011. godine, a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada u januaru 2014. godine.

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. Osnovni cilj zakona jeste očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući vidu njegovu ekonomsku vrijednost.

Normativna regulacija instituta etažne svojine je donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima u martu 2009. godine, podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakonom o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Etažna svojina predstavlja odnos koji se zasniva na postojanju više individualnih svojina koje se reflektuju na zajedničke djelove, znači karakteriše ga čvrsta veza između individualnog i kolektivnog prava.

Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih. Zakon o svojinsko pravnim odnosima, kao sui generis zakon, ne sadrži odredbe o daljoj razradi odredaba koja uređuju ova pitanja i ne sadrži kaznene odredbe - sankcije, za slučaj njihovog nesprovođenja, to je odlučeno da se ova pitanja preciznije urede i sankcionišu Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Predlogom zakona otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji, a koje se odnose prvenstveno na nedostatke u dijelu sprovođenja inspekcijskog nadzora i druga pitanja čija je implementacija u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju.

Značajne izmjene odnose se na preciziranje i razradu zajedničkih djelova stambene zgrade.

Naime, članom 171 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, to je bilo potrebno da se ovim propisom propiše obaveza da se održavaju i objekti i ostale površine koje se nalaze na tim pripadajućim urbanističkim parcelama.

Normirane su situacije koje se odnose na komplekse ekskluzivnih stambenih zgrada i njihove zajedničke prostore u turističkim zonama.

Dalje, izvršena je razrada člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika, te propisan način i učešće u odlučivanju suvlasnika i zajedničara posebnog dijela u donošenju odluka skupštine i unijeta odredba sa ciljem efikasnijeg donošenja odluka skupštine koje se odnose na redovno održavanje i hitne radove.

Jedna od najznačajnijih izmjena odnosi se na izmjenu odredbe važećeg zakona kojom su vlasnici poslovnih prostora troškove održavanja stambene zgrade plaćali tri puta više od vlasnika stambenog prostora. Visina troškova je u predlogu zakona ista i za vlasnike stambenih i za vlasnike poslovnih prostora, imajući u vidu da je ocijenjeno da ista predstavlja svojevrstu barijeru. Pokrenut je postupak ustavnosti ova odredbe te će u konačnom meritorna biti odluka Ustavnog suda Crne Gore.

Takođe su razrađene odredbe koje se odnose na imenovanje privremenog upravnika. Ograničeno je vrijeme njegovog imenovanja, utvrđena obavezna naknada za obavljanje tih poslova, te obaveza imenovanog privremenog upravnika da ako poslije tri mjeseca, odnosno najmanje dva poziva za konstituisanje skupštine vlasnika, ne uspije da organizuje organe upravljanje, iz razloga odbijanja etažnih vlasnika, da upozori iste o posledica propuštanja i obavijesti nadležni inspekcijski organ.

Unijete su izmjene koje omogućavaju efikasnije sprovođenje Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, u odnosu na naplatu troškova održavanja stambene zgrade, što je bila jedna od značajnijih primjedbi na javnoj raspravi, te se nadamo da će iste doprinijeti ujednačavanju sudske prakse u ovim postupcima.

Izmijenjen je pravni osnov za donošenje pravnog akta kojim se omogućava pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovnu prostoriju, te je ustanovljen osnov za prenamjenu poslovne prostorije koja je nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog djela stambene zgrade u u posebni ili zajednički dio stambene zgrade.

Značajan broj izmjena izvršen je u dijelu ovlašćenja inspektora za stanovanje i komunalnog inspektora, te je dio nadležnosti inspektora za stanovanje povjeren je komunalnom inspektoru.

Nesporno je da su kapaciteti inspektora za stanovanje ograničeni, imajući u vidu da je za ove poslove sistematizovano ukupno pet izvršilaca, stav predlagača da je neophodno uključivanje komunalne inspekcije u vršenje inspekcijskog nadzora nad primjenom zakona i sprovođenjem pojedinih odredbi.

Obrazloženje za ovakvo opredjeljenje jeste da ovaj inspekcijski organ shodno svojim kapacitetima može efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štititi interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Lokalna samouprava, između ostalog, podrazumijeva pravo i osposobljenost lokalnih vlasti da, u granicama zakona regulišu i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva tako što će obezbijediti da se dosljedno poštuju zakoni i propisi lokalnih samouprava.

Primjenom novog zakona stvoriće se uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda i doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.

III. OBJAŠNENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

U ODJELJKU I -OSNOVNE ODREDBE, čl. 1-3, sadržane su odredbe koje definišu predmet zakona.

Članom 2 data je odredba koja upućuje da je materija uređena sa dva zakona-svojinskim i ovim zakonom.

Članom 3 definisano je šta se smatra zajedničkim djelovima stambene zgrade kao dopuna i razrada odredaba zakona kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi koji definiše zajedničke djelove stambene zgrade. Naime, kako je članom 171 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, to je bilo potrebno da se propiše obaveza da se održavaju i objekti i ostale površine koje se nalaze na tim pripadajućim urbanističkim parcelama.

Takođe, neophodno je bilo normirati situacije koje se odnose na komplekse stambenih zgrada i njihove zajedničke prostore. Kako kompleksni zgrada mogu biti izgrađeni na više urbanističkih parcela, ali je ključno da predstavljaju funkcionalnu građevinsku cjelinu, uzeti su obzir i posebno uređeni i taksativno nabrojani zajednički djelovi stambenih zgrada u turističkim zonama –ekskluzivnih stambenih zgrada.

U ODJELJKU II, ČL. OD 4-27, ključne su materijalne odredbe ovog zakona.

Članom 4 date su definicije održavanja stambene zgrade odnosno izvođenja radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli.

Članom 5 propisan je način organizovanja poslova održavanja te propisana mogućnost, odnosno izuzetak od pravila da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština etažnih vlasnika. Naime, način organizovanja poslova održavanja stambene zgrade može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade, za stambene zgrade u turističkim zonama.

Članom 6 propisan je način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika, te propisan način i učešće u odlučivanju suvlasnika i zajedničara posebnog dijela u donošenju odluka skupštine.

Članom 7 propisan je kvorum za odlučivanje skupštine etažnih vlasnika te definisana odredba koja ima za cilj efikasnije donošenje odluka skupštine koje se odnose na redovno održavanje i hitne radove.

Članom 8 predviđena je mogućnost povjeravanja poslova održavanja stambene zgrade privrednom društvu, stambenoj zadruzi preduzetniku, koje obavlja poslove održavanja i obaveza potpisivanja ugovora sa istim kao i sadržina ugovora o održavanju. Takođe je predviđena mogućnost zajedničkog održavanja na nivou lamele, ulaza ili više stambenih zgrada, kao i osnovni sadržaj ugovora o zajedničkoj organizaciji održavanja.

Članom 9 date su vrste radova koje se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, i to radovi redovnog održavanja, nužni i hitni radovi.

Članom 10 definisani su i dopunjeni (shodno izmjenama propisanim članom kojim su definisani zajednički djelovi) radovi redovnog održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade i urbanističke parcele.

Članom 11 definisani su nužni radovi na zajedničkim dijelovima stambene zgrade i urbanističke parcele.

Članom 12 data je definicija hitnih radova na održavanju stambene zgrade i određeni hitni radovi.

Članom 13 propisana je obaveza i odgovornost etažnih vlasnika da obavijeste upravnika o potrebi preduzimanja hitnih radova i obaveze prijave štete na zajedničkim i posebnim dijelovima stambene zgrade i preduzimanje nužnih mjera.

Članom 14 utvrđena je obaveza upravnika stambene zgrade da obezbijedi izvođenje hitnih radova, bez odlaganja na zajedničkim pa i na posebnim dijelovima stambene zgrade ukoliko ih ne obavi vlasnik posebnog dijela.

Članom 15 utvrđena je obaveza jedinice lokalne samouprave za obezbjeđivanje izvođenja hitnih radova ukoliko stambena zgrada ne obezbijedi iste, a na teret stambene zgrade, kao i obaveza naknade troškova jedinici lokalne samouprave od strane stambene zgrade za obezbjeđivanje troškova izvođenja hitnih radova. Takođe utvrđena je obaveza etažnog vlasnika da omogući obavljanje hitnih radova i postupanje nadležnih organa ukoliko se etažni vlasnik nije dostupan a neophodno je ući u njegov poseban dio radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i imovine.

Članom 16 propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i pripadajućoj urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih dijelova stambene zgrade u površini svih posebnih dijelova, prema stvarno učinjenim troškovima. Utvrđena je minimalna vrijednost boda koja iznosi od 0,2 € po metru kvadratnog posebnog dijela. Izmijenjena je odredba kojom su vlasnici poslovnih prostora plaćali tri puta više od vlasnika stambenog prostora, imajući u vidu da ista predstavlja svojevrsnu barijeru i imajuću u vidu činjenicu da je značajan broj primjedbi na cijenu troškova održavanja poslovnih prostora upućen Ministarstvu, kao predlagaču zakona. Račun o iznosu sredstava za održavanje predstavlja izvršnu ispravu. Propisana je obaveza za investitore novih stambenih zgrada da snose troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuju poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od jedne godine od dana prenosa prava svojine na najmanje jednim posebnim dijelom stambene zgrade, te predviđena mogućnost da korisnik bude obaveznik plaćanja troškova ukoliko je ta obaveza prenijeta ugovorom.

Članom 17 propisano je opšta odredba o upravljanju deponovim sredstvima na zajedničkom računu, kao i nemogućnost povraćaja tih sredstava etažnim vlasnicima.

Članom 18 definisana je namjena sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

Članom 19 propisana je obaveza i postupak otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade kao pravnog lica. Propisana je obaveza nadležnih organa da dodijele matični broj i šifru djelatnosti stambenoj zgradi. Naime zbog nepreciznog određenja ovog pitanja zajednički računi u komercijalnim bankama su se otvarali posredstvom matičnog broja upravnika stambene zgrade ili računa jedinice lokalne samouprave na čijoj je teritoriji

stambena zgrada, što je u praksi dovodilo do nemogućnosti kontrole sredstava na računu od strane ostalih etažnih vlasnika.

Članom 20 propisana je obaveza organa lokalne uprave da rješenjem shodno odluci skupštine etažnih vlasnika obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambenih zgrada, utvrđen sadržaj rješenja, i dr. Rješenje je izvršna isprava.

Članom 21 utvrđena je obaveza upravnika zgrade i drugih lica koja su ovlaštenja da raspolažu sredstvima da podnose izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom racunu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.

Članom 22 izvršena je razrada odredbi Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na institut privremenog upravnika. Ograničeno je vrijeme njegovog imenovanja, utvrđena obavezna naknada za obavljanje tih poslova, te obaveza imenovanog privremenog upravnika da ako poslije tri mjeseca i poslije najmanje dva saziva, ne uspije da organizuje organe upravljanje, iz razloga odbijanja etažnih vlasnika, da upozori iste o posledicama propuštanja i obavjesti nadležni inspeksijski organ.

Članom 23 utvrđena je obaveza etažnih vlasnika da svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim djelom prijave upravniku koji je dužan da o istom obavještava nadležni organ lokalne uprave, imajući u vidu obavezu lokalne uprave da vodi registar stambenih zgrada i etažnih vlasnika. kao i propisana je obaveza zakupodavca da upravniku dostavlja pismeno obavještenje o zakupu posebnih djelova stambene zgrade, u roku od 15 dana od potpisivanja ugovora, kao i elemente koje obavještenje mora sadržati. Takode, predviđena je i obaveza upravnika da kvartalno dostavlja pismeno obavještenje o izdavanju u zakup stambenog prostora, i propisana obaveza zakupodavca da kopiju ugovora o zakupu stambenog prostora dostavlja organu nadležnom za poreske poslove.

Članom 24 utvrđena je obaveza etažnih vlasnika da se pridržavaju kućnog reda i predviđena je obaveza nadležnog organa lokalne samouprave za donošenje odluke o kućnom redu.

Članom 25 utvrđena je zabrana narušavanja spoljašnjeg izgleda stambene zgrade i propisana je obaveza nadležnog organa lokalne samouprave za donošenje posebnog propisa kojim će se propisati radovi koje se mogu izvoditi na stambenoj zgradi.

Članom 26 propisano je da jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika i stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova. Precizirana je obaveza ažuriranja registara i obaveza Uprave za nekretnine da potrebne podatke dostavlja nadležnom organu za vođenje registara. Utvrđena je i obaveza investitora novih stambenih zgrada da dostave organima nadležnim za vođenje registara podatke o stambenoj zgradi, o sticajima prava raspolaganja i druge podatke kojima raspolažu.

Članom 27 dat je pravni osnov za dalju razradu prenamjene odnosno promjene načina korišćenja posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovne prostorije, i poslovnih prostorija u stambene.

ODJELJAK III RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Članovima 28, 29 i 30 precizirani su pravni osnovi za izradu podzakonskih akata kojima će se bliže odrediti način, postupak i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica od

interesa za državu i rješavanje stambenih potreba nosilaca pravosudne i ustavno sudske funkcije.

ODJELJAK IV –NADZOR

Članom 31 propisan je nadzor na primjenom zakona, te je sprovođenje nadzora povjereno ministarstvu i nadležnim organima lokalne uprave.

Članom 32 propisana je nadležnost za inspekcijski nadzor, odnosno poslovi inspekcijskog nadzora povjereni su organu uprave nadležnom za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje i nadležnom organu lokalne uprave preko komunalnog inspektora.

Članom 33 definisana su ovlašćenja inspektora, **članom 34** ovlašćenja komunalnog inspektora, dok su **članom 35 i 36** propisan su upravne mjere i radnje inspektora za stanovanje odnosno komunalnog inspektora koje preduzimaju kada utvrde je da povrijeđen zakon ili drugi propis.

ODJELJAK V KAZNE NE ODREDBE

Članom 37 propisani su prekršaji za etažne vlasnike, **članom 38** za investitora, dok su **članom 39** propisani prekršaji za odgovorno lice u državnom organu, organu uprave, lokalne samouprave i lokalne uprave i javnoj ustanovi, a **članom 40** za upravnika stambene zgrade a **članom 41** za privredno društvo kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade.

U ODJELJKU VI čl. od 42-45 propisane su **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**.

IV USAGLAŠENOST PREDLOGA ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet definisanja ovog Predloga zakona nije uređeno odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva u Budžetu Crne Gore.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Naziv propisa	Predlog zakona o održavanju stambenih zgrada	
Klasifikacija propisa po oblastima i podoblastima uređivanja	oblast	podoblast
	XX Razvoj, uređenje prostora i komunalno-stambene djelatnosti	3. Komunalne djelatnosti i stanovanje (propisi o komunalnim djelatnostima, stambenim zadrugama i sl.)
Klasifikacija po pregovaračkim oblastima Evropske Unije	poglavlje	potpoglavlje
	27 Životna sredina [15]	27.10.30.10 Upravljanje i efikasno korišćenje prostora, životne sredine i prirodnih resursa [15.10.30.10]
Ključni ternimi – eurovok deskriptori	1. održavanje 2. stambena zgrada 3. troškovi održavanja	

31.12.2015

08-66/67



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Broj: 02-03-17057/1

Podgorica, 30. decembar 2015. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- n/r ministra, g-dina Branimira Gvozdenovića -

Poštovani gospodine Gvozdenoviću,

Na osnovu Vašeg akta, broj: 08-66/67 od 25. decembra 2015. godine, kojim se traži mišljenje na tekst *Predloga zakona o održavanju stambenih zgrada*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

MIŠLJENJE

Na tekst *Predloga zakona* i pripremljeni Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Na osnovu uvida u dostavljeni tekst i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, u dijelu procjene fiskalnog uticaja, za potrebe održavanja stambenih zgrada nije potrebno izdvojiti dodatna finansijska sredstva iz budžeta države, dok se sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u državnim organima obezbjeđuju iz sredstava države.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija daje saglasnost na *Predlog zakona o održavanju stambenih zgrada*, s tim da će se sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u državnim organima realizovati u skladu sa finansijskim ograničenjima i sredstvima planiranim za nevedene namjene godišnjim zakonom o budžetu.

S poštovanjem,

MINISTAR
dr Radoje Žugić

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

NAZIV PROPISA

Predlog zakona o održavanju stambenih zgrada

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
 - Koji su uzroci problema?
 - Koje su posljedice problema?
 - Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
 - Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?
- Predlog zakona o održavanju stambenih zgrada treba da riješi probleme koji su nastali primjenom važećeg zakona, kao i da popuni pravne praznine koje su uočene njegovom dosadašnjom primjenom.
 - Stanje stambenog fonda nije na zadovoljavajućem nivou. Otkupom stanova i promjenom, zakonske regulative, devedesetih godina prošlog vijeka, obaveza održavanja stambenog fonda je u isključivoj nadležnosti etažnih vlasnika, koji su dosta inertni po tom pitanju. Navike stečene iz perioda do 1990. godine i činjenica da je ovaj zakon definisao održavanje zajedničkih djelova stambenih zgrada kao javnu funkciju, kod vlasnika posebnih djelova stambenih zgrada nažalost uticalo je na formiranje svijesti da o održavanju stambenog fonda treba da brine neko drugi, a ne oni sami, pa je to bio jedan od razloga, koji je uzrokovao da u jednom dijelu stambenih zgrada u Crnoj Gori do sada nijesu formirani ni organi upravljanja.
 - Postoji veliki raskorak između želja za obnovom i modernizacijom stambenog fonda i finansijskih mogućnosti. Poseban problem se javlja zbog neorganizovanja organa upravljanja stambene zgrade radi održavanja zajedničkih djelova i stambene zgrade kao cjeline.
 - U pogledu načina finansiranja zakonom je opredijeljen princip „prvo štedi, a zatim investiraj“. Nedostatak ovog metoda kod stambenih zgrada koje su izgrađene prije dvije ili tri decenije, koje čine značajan dio stambenog fonda, jeste što je potrebno vrijeme za stvaranje novčanog fonda, pa se obnova i modernizacija odlažu.
 - Ukupan broj stanova u Crnoj Gori, prema podacima MONSTAT-a, Popis iz 2011. godine je 314 704, od čega 247 354 stanova je za stalno stanovanje. Ukupna površina stambenog prostora za navedenih 247 354 stanova je 17 673 000 m², a prosječna površina stana u gradskim naseljima iznosi 71 m².
 - Od ukupnog broja stanova, u gradskim naseljima je 56% ili 177398, dok se 44% ili 137 306 stanova nalazi u ostalim naseljima.
 - Imajući u vidu veliku ekonomsku vrijednost stambenog fonda Crne Gore, kada govorimo o objektima za kolektivno stanovanje, odnosno objekata sa više individualnih stambenih jedinica, koji su u etažnoj svojini, stava smo da je neophodno unijeti izmjene u postojeći zakon koje će doprinijeti efikasnijem sprovođenju zakona.
 - Izmjenama i dopunama propisa otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji.
 - Normativna regulacija instituta etažne svojine je donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima u martu 2009. godine, podijeljena i definiše se u dva zakona –
 - Zakonom o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Etažna svojina predstavlja odnos koji se zasniva na postojanju više individualnih svojina koje se reflektuju na zajedničke djelove, znači karakteriše ga čvrsta veza između

individualnog i kolektivnog prava.

- Činjenica da se institut etažne svojine definiše zakonom kojim se uređuju svojinska i druga prava, došlo je, po našem mišljenju, sa stanovišta prakse, do nepraktičnog rješenja. Cijenimo da građanima, odnosno etažnim vlasnicima treba pružiti mogućnost da jednoobrazno budu upoznati sa pravima i obavezama koje proizilaze iz zakona.
- Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih. Zakon o svojinsko pravnim odnosima, kao sui generis zakon, ne sadrži odredbe o daljoj razradi odredaba koja uređuju ova pitanja i ne sadrži kaznene odredbe - sankcije, za slučaj njihovog nesprovođenja, to je odlučeno da se ova pitanja preciznije urede i sankcionišu Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada.
- Predlogom ovog zakona otkloniće se slabosti koje je moguće definisati a da nisu u suprotnosti sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima.
- Primjena odredbi zakona od strane inspektora pokazala je niz slabosti, tako da je veliki najveći broj izmjena izvršen u dijelu preciziranja ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekcijskog nadzora, koje će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona. Naime, nesporno je da su kapaciteti inspektora za stanovanje ograničeni, imajući u vidu da je za ove poslove sistematizovano ukupno pet izvršilaca, te je stav predlagača da je neophodno uključivanje komunalne inspekcije u vršenje inspekcijskog nadzora nad primjenom zakona i sprovođenjem pojedinih odredbi, te su pojedine nadležnosti koje su važećim zakonom u nadležnosti inspektora za stanovanje dodijeljene komunalnoj inspekciji.
- Obrazloženje za ovakvo opredjeljenje jeste da ove inspekcijske službe shodno svojim kapacitetima mogu efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štitići interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Zadatak komunalne inspekcije je da prvenstveno obavlja preventivnu funkciju, a kada se istom ne može obezbijediti svrha i cilj nadzora, preduzima upravne mjere i radnje, ukazuje subjektu nadzora na utvrđene nepravilnosti i određuje rok za njihovo otklanjanje, (izriče, naplaćuje novčane kazne predviđene zakonom i podnosi zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka. Lokalna samouprava, između ostalog, podrazumijeva pravo i osposobljenost lokalnih vlasti da, u granicama zakona regulišu i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva tako što će obezbijediti da se dosljedno poštuju zakoni i propisi lokalnih samouprava.
- Jasna podjela nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora i proširenje nadležnosti komunalne inspekcije koja je predložena, stvorili bi se bolji uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda i doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.
- Posljedice trenutne primjene ovog zakona svode se na izuzetno lošu situaciju u dijelu održavanja stambenog fonda, otežan rad inspekcije za stanovanje i nemogućnost postupanja po svim prijavama u vezi stanovanja, što samo po sebi uzrokuje problem sa održavanjem stambenog fonda Crne Gore.
- Takođe, primjenom dosadašnjeg zakona uočili su se problemi koji su rezultirali nemogućnošću naplate troškova za održavanje zajedničkih djelova stambenih zgrada kao i rada organa upravljanja, odnosno neujednačene sudske prakse naročito u predmetima prinudnog izvršenja ovih potraživanja, predložena su adekvatna rješenja, koja će unaprijediti stanje u ovoj oblasti.

Predložene izmjene:

- Članom 3 definisano je šta se smatra zajedničkim djelovima stambene zgrade kao dopuna i razrada odredbe 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji definiše zajedničke djelove stambene zgrade. Naime, kako je članom 171 Zakona o svojinsko pravnim

odnosima propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, to je bilo potrebno da se propiše obaveza da se održavaju i objekti i ostale površine koje se nalaze na tim pripadajućim urbanističkim parcelama.

- Takođe, neophodno je bilo normirati situacije koje se odnose na komplekse stambenih zgrada i njihove zajedničke prostore. Kako kompleksi zgrada mogu biti izgrađeni na više urbanističkih parcela, i mogu imati istu građevinsku dozvolu te predstavljaju funkcionalnu građevinsku cjelinu, uzeti su obzir i posebno uređeni i taksativno nabrojani zajednički djelovi kompleksa stambenih zgrada namijenjenih za ekskluzivno stanovanje.
- Članom 6 izvršena je razrada člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika, te propisan način i učešće u odlučivanju suvlasnika i zajedničara posebnog dijela u donošenju odluka skupštine. Takođe, unijeta je odredba sa ciljem efikasnijeg donošenja odluka skupštine koje se odnose na redovno održavanje i hitne radove.
- Članom 15 izmijenjena je odredba kojom su vlasnici poslovnih prostora plaćali tri puta više od vlasnika stambenog prostora, imajući u vidu da ista predstavlja svojevrsnu barijeru i imajuću u vidu činjenicu da je značajan broj primjedbi na cijenu troškova održavanja poslovnih prostora upućen Ministarstvu, kao predlagaču zakona.
- Članom 21 izvršena je razrada člana 189 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na institut privremenog upravnika. Ograničeno je vrijeme njegovog imenovanja, utvrđena obavezna naknada za obavljanje tih poslova, te obaveza imenovanog privremenog upravnika da ako poslije tri mjeseca ne uspije da organizuje organe upravljanje, iz razloga odbijanja etažnih vlasnika, da upozori iste o posledica propuštanja i obavijesti nadležni inspekcijski organ.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
- Osnovni cilj Zakona o održavanju stambenih zgrada je unaprijeđenje postojećih zakonskih rješenja i postizanje osnovnih postulata zakona a to su: unaprijeđenje stambenog fonda, održavanje zajedničkih djelova stambenih zgrada i povećanje stambene kulture.
- Ovi ciljevi su usklađeni sa Nacionalnom strategijom održivog razvoja i Nacionalnom stambenom strategijom.

3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?
- U saradnji sa Sekretarijatom za zakonodavstvo naziv zakona je izmijenjen i glasi: Zakon o održavanju stambenih zgrada.
- Unaprijeđenje važećeg teksta Zakona dopriniće potpunijem ostvarivanju osnovnih ciljeva ovog zakona.
- Imajući u vidu da su primjenom dosadašnjeg zakona uočeni brojni problemi koji su u međuvremeno i evoluirali u smislu izbjegavanja zakonskih obaveza od strane vlasnika

posebnih djelova stambene zgrade, smatramo da bi status quo opcija bila loše rješenje jer bi dovela do pogoršavanja postojeće situacije i stvaranja novih modaliteta zloupotrebe postojećih zakonskih propisa.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti,
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija;
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

- Primjena inoviranih odredbi ovog zakona uticat će na vlasnike posebnih djelova i organe upravljanja stambenih zgrada, obezbjeđujući pravilnije ostvarivanje odredbi zakona. Pozitivni uticaji će biti ostvareni kroz poboljšanje održavanja stambenog fonda a samim tim i ostvarivanje većih prihoda kod privrednih društava i preduzetnika koji se bave održavanjem stambenih zgrada.
- Primjena ovog propisa neće izazvati nikakve troškove malim i srednjim preduzećima, dok će građani imati pojačan nadzor nad ispunjavanjem obaveza propisanih ovim zakonom.
- Ovim propisom se omogućava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija u vidu formiranja organizacija za održavanje stambenih zgrada, a njegovom implementacijom se ne stvaraju administrativna opterećenja i biznis barijere.
- Donošenje propisa ima uticaja na poslovni ambijent - građane i privredu jer je osnovni cilj zakona očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući u vidu njegovu ekonomsku vrijednost. Cilj implementacije propisa je podizanje životnog standarda građana poboljšanjem uslova stanovanja, a samo održavanje i obnova stambenih jedinica dovodi do povećanja privrednih aktivnosti u sektoru građevinarstva

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?;
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti;
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će prosteći finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

- Donošenje propisa ne utiče na budžet Crne Gore.
- Za implementaciju propisa nije potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore.
- Sredstva za izvođenje nužnih radova održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade mogu se obezbjeđivati sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave. Jedan broj lokalnih jedinica je u prethodnom periodu pomogao etažnim vlasnicima u dijelu obnove fasada objekta. U zavisnosti od finansijskih mogućnosti lokalnih jedinica moguća je dalja saradnja u oblasti urbane obnove.

- Tekst zakona sadrži pravni osnov za izradu podzakonskih akata kojim se propisuje postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu, odnosno jedinicu lokalne samouprave utvrđuju se propisom Vlade, odnosno nadležnog organa lokalne samouprave.
- Iz zakona propizilazi pravni osnov za podzakonski akt kojim se uređuje postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba sudija, tužilaca i sudija Ustavnog suda, koji se utvrđuju aktom Sudskog savjeta, Tužilačkog savjeta i Ustavnog suda.
- Takođe, iz ovog zakonskog teksta propizilazi pravni osnov za izradu pravnog akta kojim se definiše promjena načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade za potrebe poslovanja odnosno poslovne prostorije za potrebe stanovanja.
- Predstavnik Ministarstva finansija je član Radne grupe za izradu Predloga Zakona, te su njegove sugestije sastavni dio predloženog akta.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, obrazložiti

- Na osnovu čl. 6 i 7 stav 1 Uredbe o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona („Službeni list CG“, br. 12/12), a prije početka izrade Nacrta zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je 3. marta javni poziv zainteresovanoj javnosti (građanima, stručnim i naučnim institucijama, državnim organima, Glavnom gradu, Prijestonici i opštinama, strukovnim udruženjima, političkim strankama, sindikatima, nevladinim organizacijama, medijima i drugim zainteresovanim organima, organizacijama, udruženjima i pojedincima) da se uključe u postupak pripreme Nacrta zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Konsultovanje je omogućeno kroz dostavljanje inicijativa, predloga, sugestija i komentara u vezi sa pitanjima koja treba da budu obuhvaćena Nacrtom.
- Period konsultovanja trajao je od 3 - 23. marta 2015.g. Nakon isteka roka za konsultacije, tabelarno su predstavljene inicijative, predlozi, sugestije i komentari, kao i subjekti koji su uputili iste, sačinjen je Izveštaj koji je objavljen 25. marta na portalu Ministarstva održivog razvoja i turizma, portalu e-Uprave, i dostavljen svim subjektima koji su učestvovali u konsultacijama, shodno Uredbi o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona („Službeni list CG“, br. 12/2012 od 24.02.2012. godine).
- Na osnovu čl. 6 i 11 stav 1 Uredbe o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je 2. oktobra dalo na javnu raspravu tekst Nacrta zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, sa obrazloženjem i Programom javne rasprave, i pozvalo zainteresovanu javnost da se uključi u javnu raspravu.
- Javna rasprava je trajala 40 dana od dana objavljivanja javnog poziva za učešće u raspravi na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma, portalu e-Uprave i dnevnom listu „Pobjeda“, od 2. oktobra do 11. novembra 2015. godine. Javnu raspravu je sprovelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave. Učesnici su bili građani, predstavnici državnih organa, organa lokalne samouprave, međunarodnih organizacija, nevladinih organizacija i drugi zainteresovani subjekti.
- U okviru javne rasprave, organizovano je sedam (7) okruglih stolova (u: Kotoru, Tivtu, Baru, Bijelom Polju, Beranama, Nikšiću i Podgorici), a predlozi, sugestije i komentari su dostavljani elektronskim putem i preko arhive Ministarstva održivog razvoja i turizma.
- Dana 9. oktobra, održana su dva okrugla stola: u Kotoru (za opštine: Kotor i Budva) i Tivtu (za opštine Tivat i Herceg Novi). Prisustvovalo je ukupno 26 učesnika.
- Dana 13. oktobra, u Baru je održan okrugli sto (za opštine: Bar i Ulcinj). Prisustvovalo je 5 učesnika.
- Dana 20. oktobra, održana su dva okrugla stola: u Bijelom Polju (za opštine: Bijelo Polje, Mojkovac, Kolašin i Pljevlja) i Beranama (za opštine Berane, Andrijevica, Plav, Petnjica,

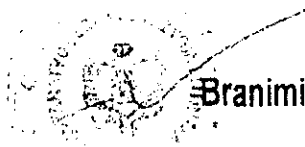
Rožaje i Gusinje). Na ova dva okrugla stola bilo je prisutno ukupno 43 učesnika. Predstavnici opština Rožaje, Gusinje, Petnjica i Plav nijesu prisustvovali, kao ni zainteresovana javnost iz tih gradova, uprkos činjenici da su uredno informisani iz više navrata pisanim i usmenim putem.

- Dana 23. oktobra, u Nikšiću je održan okrugli sto (za opštine: Nikšić, Plužine, Šavnik i Žabljak). Prisustvovalo je 10 učesnika.
- Dana 26. oktobra, u Podgorici je održan okrugli sto (za: Glavni grad Podgoricu, Prijestonicu Cetinje i opštinu Danilovgrad). Prisustvovalo je 13 učesnika.
- Okruglim stolovima je prisustvovalo ukupno 97 učesnika. Okruglom stolu u Bijelom Polju je prisustvovalo najviše učesnika odnosno 38% (37 učesnika) od ukupnog broja prisutnih na svim okruglim stolovima. Putem pošte i e-maila, 18 fizičkih i pravnih lica je uputilo predloge i sugestije na Nacrt zakona.
- Prilikom izrade predloga ovog zakonskog teksta oformljena je radna grupa koja je obuhvatala, pored predstavnika ovog ministarstva i predstavnike Ministarstva finansija, Ministarstva pravde, Ministarstva unutrašnjih poslova, Glavnog grada Podgorice i Zajednice opština. Predstavnici ovih institucija su aktivno učestvovali u pripremi Nacrta zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada.
- Predstavnici lokalnih uprava i službi aktivno su učestvovali u raspravi o tekstu Predloga zakona, i dali primjedbe i sugestije, koje su veoma značajne sa aspekta praktične primjene zakona. Većina primjedbi se odnosila na nemogućnost primjene i potrebu preciziranja pojedinih odredbi Zakona o svojinsko pravnim odnosima, kojim je definisan institut etažne svojine i način formiranja organa upravljanja stambenom zgradom. Pojedina rješenje u Zakonu u svojinsko pravnim odnosima, a naročito odredba koja se odnosi na imenovanje privremenog upravnika od strane nadležnog organa lokalne uprave u slučaju kada organi upravljanja stambene zgrade nijesu formirani u skladu sa ovim zakonom, što je čest slučaj u praksi, po mišljenju većine predstavnika lokalne samouprave precizirana i ne daje jasna ovlaštenja ni lokalnoj upravi ni samom privremenom upravniku. Ista primjedba data je na odredbi ovog zakona kojoj se određuje ko može biti upravnik stambene zgrade.
- U saradnji sa Sekretarijatom za zakonodavstvo naziv ovog pravnog akta je promijenjen i glasi: Zakon o održavanju stambenih zgrada.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
 - Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
 - Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?
-
- Potencijalne prepreke za implementaciju propisa se svode na eventualni nedostatak kadrovskih kapaciteta organa koji će vršiti inspeksijski nadzor nad primjenom ovog propisa, a glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva će biti stanje stambenog fonda Crne Gore.
 - Ministarstvo održivog razvoja i turizma i jedinice lokalne samouprave su zaduženi za sprovođenje monitoringa i evaluaciju primjene propisa.

Podgorica,
25.12.2015. godine



MINISTAR
Branimir Gvozdenović



Crna Gora
Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija

Broj: 03/1/2-2/199/2

Podgorica, 28. XII 2015.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Dopisom broj 08-66/68 od 28. decembra 2015. tražili ste mišljenje o usklađenosti **Predloga zakona o održavanju stambenih zgrada s pravnom tekovinom Evropske unije**, saglasno članu 40 stav 1 alineja 2 Poslovnika Vlade.


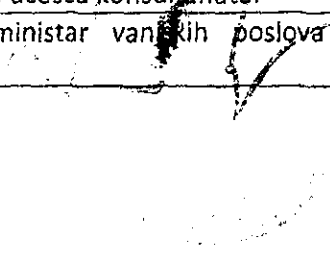
Nakon upoznavanja sa sadržinom propisa, Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija je saglasno s izjavom obrađivača propisa da ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

MINISTAR

Prof. dr Igor Luksic

**IZJAVA O USKLAĐENOSTI NACRTA/PREDLOGA PROPISA CRNE GORE S PRAVNOM
TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE**

Identifikacioni broj Izjave		MORT/IU/PZ/15/16
1. Naziv nacrt/predloga propisa		
- na crnogorskom jeziku	Prijedlog zakona o održavanju stambenih zgrada	
- na engleskom jeziku	Proposal for the Law on Maintenance of Residential Buildings	
2. Podaci o obrađivaču propisa		
a) Organ državne uprave koji priprema propis		
Organ državne uprave	Ministarstvo održivog razvoja i turizma	
- Sektor/odsjek	Direktorat za razvoj stanovanja	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	Marko Čanović, vd pomoćnika ministra, 020 446-202; marko.canovic@mrt.gov.me	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	Radmila Lainović, rukovodilac direkcije za stanovanje 020-446-385; radmila.lainovic@mrt.gov.me	
b) Pravno lice s javnim ovlaštenjem za pripremu i sprovođenje propisa		
- Naziv pravnog lica	/	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	/	
3. Organi državne uprave koji primjenjuju/sprovode propis		
- Organ državne uprave	Ministarstvo održivog razvoja i turizma, jedinice lokalne samouprave	
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropske unije i njenih država članica, s jedne strane i Crne Gore, s druge strane (SSP)		
a) Odredbe SSPa s kojima se usklađuje propis		
Sporazum ne sadrži odredbu koja se odnosi na normativni sadržaj predloga propisa.		
b) Stepenn ispunjenosti obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
<input type="checkbox"/>	ispunjava u potpunosti	
<input type="checkbox"/>	djelimično ispunjava	
<input type="checkbox"/>	ne ispunjava	
c) Razlozi za djelimično ispunjenje, odnosno neispunjenje obaveza koje proizilaze iz navedenih odredbi SSPa		
/		
5. Veza nacrt/predloga propisa s Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji (PPCG)		
- PPCG za period	2015-2018	
- Poglavlje, potpoglavlje	/	
- Rok za donošenje propisa	/	
- Napomena	Donošenje Zakona o održavanju stambenih zgrada nije predviđeno Programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.	
6. Usklađenost nacrt/predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije		
a) Usklađenost s primarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba primarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
b) Usklađenost sa sekundarnim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji odredba sekundarnih izvora prava EU s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
c) Usklađenost s ostalim izvorima prava Evropske unije		
Ne postoji izvor prava EU ove vrste s kojom bi se predlog propisa mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.		
6.1. Razlozi za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost nacrt/predloga propisa Crne Gore s pravnom		

tekovinom Evropske unije i rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti	
/	
7. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost konstatovati tu činjenicu	
Ne postoje odgovarajući propisi EU s kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.	
8. Navesti pravne akte Savjeta Evrope i ostale izvore međunarodnog prava korišćene pri izradi nacrtu/predloga propisa	
Ne postoje izvori međunarodnog prava s kojima je potrebno uskladiti predlog propisa.	
/	
9. Navesti da li su navedeni izvori prava Evropske unije, Savjeta Evrope i ostali izvori međunarodnog prava prevedeni na crnogorski jezik (prevode dostaviti u prilogu)	
/	
10. Navesti da li je nacrt/predlog propisa iz tačke 1 Izjave o usklađenosti preveden na engleski jezik (prevod dostaviti u prilogu)	
Prijedlog zakona o održavanju stambenih zgrada nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrtu/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
U izradi Prijedloga zakona o održavanju stambenih zgrada nije bilo učešća konsultanata.	
Potpis / ovlašćeno lice obrađivača propisa	Potpis / ministar vanjskih poslova i evropskih integracija
	
Datum: 28.12.2015. godine	Datum:

Prilog obrasca:

1. Prevodi propisa Evropske unije
2. Prevod nacrtu/predloga propisa na engleskom jeziku (ukoliko postoji)

TABELA USKLAĐENOSTI

1. Identifikacioni broj (IB) nacrt/predloga propisa		1.1. Identifikacioni broj izjave o usklađenosti i datum utvrđivanja nacrt/predloga propisa na Vladi		
MORT/TU/PZ/15/16		MORT/IU/PZ/15/16		
2. Naziv izvora prava Evropske unije i CELEX oznaka				
/				
3. Naziv nacrt/predloga propisa Crne Gore				
Na crnogorskom jeziku		Na engleskom jeziku		
Prijedlog zakona o održavanju stambenih zgrada		Proposal for the Law on Maintenance of Residential Buildings		
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s izvorima prava Evropske unije				
a)	b)	c)	d)	e)
Odredba i tekst odredbe izvora prava Evropske unije (član, stav, tačka)	Odredba i tekst odredbe nacrt/predloga propisa Crne Gore (član, stav, tačka)	Usklađenost odredbe nacrt/predloga propisa Crne Gore s odredbom izvora prava Evropske unije	Razlog za djelimičnu usklađenost ili neusklađenost	Rok za postizanje potpune usklađenosti