

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 08-1580/5
Podgorica, 12. jul 2013. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORIČA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 4. jula 2013. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU I 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 IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH
ZGRADA

Član 1

U Zakonu o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, broj 4/11), član 6 mijenja se i glasi:

„Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
- dimnjacima i dimovodnim kanalima;
- ravnim i kosim krovovima;
- zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.);
- fasadama, odnosno radovi na spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.“

Član 2

U članu 7 alineja 7 riječi: „radovi na oštećenju krova“, zamjenjuju se riječima: „radovi na popravci oštećenih djelova krova“.

Poslije alineje 10 tačka na kraju briše se i dodaje nova alineja, koja glasi:

„- radovi na sanaciji klizišta.“

Član 3

U članu 10 stav 3 mijenja se i glasi:

„(3) 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 korisne stambene površine, 3 boda/m² korisne površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² korisne površine garažnog prostora ili garažnog mjesta.“

Poslije stava 5, dodaju se dva nova stava koja glase:

„(6) Izuzetno od stava 4 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.

(7) Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade je dužan da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade, odnosno upisa u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju.“

Član 4

Član 12 mijenja se i glasi:

„(1) Etažni vlasnici dužni su da otvore zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika.

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

(3) Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavlja organu uprave nadležnom za poslove statistike.

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

(5) Nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od dana prijema, akt iz stava 3 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

(6) Po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana otvara zajednički račun stambene zgrade, preko kojeg etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom.

(7) Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani za svaki ulaz ili lamelu posebno, u skladu sa zakonom, zajednički račun se otvara za svaki posebni ulaz ili lamelu.

(8) Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti zgrade upiše u odgovarajući registar, iz člana 21 ovog zakona.“

Član 5

Poslije člana 12 dodaje se novi član, koji glasi:

„Član 12a

(1) Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 10 stav 6 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.

(2) Rješenje iz stava 1 ovog člana, obavezno sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora koji je u svojini etažnog vlasnika za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.

(3) Podatke iz stava 2 ovog člana, etažni vlasnici su dužni da dostave organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz stava 1 ovog člana.

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

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

Član 6

U članu 16 poslije stava 1 dodaje se novi stav koji glasi:
„Izuzetno od stava 1 ovog člana, način organizovanja poslova održavanja stambene zgrade može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade, za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.“

U stavu 2 riječi:“Akt iz stava 1 ovog člana“, zamjenjuju se riječima: „ Akt iz st.1 i 2 ovog člana“.

Dosadašnji stav 2 postaje stav 3.

Član 7

Član 21 mijenja se i glasi:

„Član 21

(1) Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih dijelova i registar upravnika stambenih zgrada vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri te poslove svojim propisom.

(2) Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu iz stava 1 ovog člana dostavi sljedeće 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.

(3) Investitor stambene zgrade dužan je da u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz stava 1 ovog člana podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade.“

Član 8

Član 23 mijenja se i glasi:

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

(2) Kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom jedinice lokalne samouprave.“

Član 9

Naziv poglavlja III i član 24 mijenjaju se i glase:

„III. ZAKUP

Član 24

(1) Zakupodavac je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu.

(2) Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:

- podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime i adresa, odnosno naziv, sjedište i PIB);
- površinu zakupljenog prostora;
- trajanje zakupa.

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

(4) Zakupodavac je dužan da, u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa.“

Član 10

Član 26 mijenja se i glasi:

„ 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, tužilaca, odnosno sudija Ustavnog suda, utvrđuju se aktom Sudskog savjeta, Tužilačkog savjeta, odnosno predsjednika Ustavnog suda.“

Član 11

U članu 28 stav 1 mijenja se i glasi:

„(1) 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“.

Stav 2 briše se.

Član 12

U članu 29 stav 1 riječi: „ministarstvo nadležno za stambene poslove“, zamjenjuje se riječima: „organ uprave nadležan za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje“.

Stav 2 mijenja se i glasi:

„(3) 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.“

Član 13

Član 30 mijenja se i glasi:

„(1) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje 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 onemogućio pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) 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);
- 5) 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);
- 6) 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);

- 7) 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);
- 8) da li je izbor i razrješenje upravnika upisano se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) da li je nadležni organ opštine imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) da li je jedinica lokalne samouprave obezbijedila izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako stambena zgrada to nije učinila (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 11) da li je nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavio izvod iz registra iz člana 21 ovog zakona, organu državne uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona);
- 12) da li je organ državne uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registra i zahtjeva iz stava 2 člana 12 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 4 ovog zakona);
- 13) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti isti dostavio podnosiocu zahtjeva (član 12 stav 5 ovog zakona);
- 14) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika (član 12a stav 1 ovog zakona);
- 15) da li jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 ovog zakona);
- 16) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavio podatke o: stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade i etažnim vlasnicima, odnosno sticaocima prava na posebnim djelovima stambene zgrade (član 21 stav 3 ovog zakona);
- 17) da li zakupodavac u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu nadležnom za poreske poslove dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa (član 24 stav 4 ovog zakona).

(2) U vršenju poslova inspekcijuskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li su u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika uređeni ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je skupština etažnih vlasnika sa upravnikom zaključila ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je privremeni upravnik sazvaio skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li je upravnik stambene zgrade obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);

- 6) da li je etažni vlasnik obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
- 7) da li je etažni vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
- 8) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);
- 9) da li etažni vlasnik plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
- 10) da li investitor stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje 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, odnosno upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti tog prenosa prava svojine na posebnim dijelom stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
- 11) da li su etažni vlasnici otvorili zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 12) da li je upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu podnijelo zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 12 stav 2 ovog zakona);
- 13) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 12 stava 4, otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);
- 14) da li su etažni vlasnici u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade dostavili podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
- 15) da li je upravnik stambene zgrade, odnosno privremeni upravnik postavio na oglasnoj tabli stambene zgrade rješenje iz člana 12a stav 1 i 4 (član 12a stav 5 ovog zakona);
- 16) 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 13 ovog zakona);
- 17) da li upravnik, odnosno privremeni upravnik vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 18) da li upravnik, odnosno privremeni upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
- 19) da li je skupština etažnih vlasnika donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
- 20) da li je etažni vlasnik obavijestio skupštinu etažnih vlasnika i upravnika ili privremenog upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom ili njegovim dijelom (član 19 stav 1 ovog zakona);
- 21) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade (član 19 stav 2 ovog zakona);
- 22) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20 ovog zakona);

- 23) da li je investitor stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavio organu iz stava 1 ovog člana podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke koji se odnose na stambenu zgradu (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 24) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
- 25) da li je zakupodavac dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 24 stav 1 ovog zakona);
- 26) da li je upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona).

Član 14

Član 31 mijenja se i glasi:

„(1) U vršenju inspekcijskog 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 da otkloni 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 da omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi etažnom vlasniku, 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);
- 5) Naredi etažnom vlasnika, imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi 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);
- 6) naredi etažnom vlasniku, 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);
- 7) izreče novčanu kaznu etažnom vlasniku, imaocu prava nadogradnje, koji nije najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) naredi da se činjenice o izboru i razrješenju upravnika upišu u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 9) naredi nadležnom organu opštine da imenuje na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) naredi jedinici lokalne samouprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako stambena zgrada to nije učinila (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 11) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, organu državne uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona)
- 12) naredi organu državne uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 4 ovog zakona);
- 13) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti isti dostavi podnosiocu zahtjeva (član 12 stav 5 ovog zakona)
- 14) naredi organu lokalne uprave da donese rješenje, kojim će obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika (član 12a stav 1 ovog zakona);
- 15) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 ovog zakona);
- 16) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavi podatke o: stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade i etažnim vlasnicima, odnosno sticaocima prava na posebnim djelovima stambene zgrade (član 21 stav 3 ovog zakona);
- 17) naredi zakupodavcu u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa (član 24 stav 4 ovog zakona);
- 18) izda prekršajni nalog;
- 19) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;
- 20) podnese krivičnu prijavu.

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

- 1) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi da se se u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika urede ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi skupštini etažnih vlasnika da sa upravnikom zaključi ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi privremenom upravniku da sazove skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi upravniku stambene zgrade da obezbijedi bez odlaganja obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);

- 6) naredi etažnom vlasniku da obavijesti upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
- 7) naredi etažnom vlasniku na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
- 8) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);
- 9) naredi etažnom vlasniku da plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
- 10) naredi investitoru stambene zgrade da snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje 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, odnosno upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti tog prenosa prava svojine na posebnim dijelom stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
- 11) naredi etažnim vlasnicima da otvore zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 12) naredi upravniku stambene zgrade, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu da podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 12 stav 2 ovog zakona);
- 13) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz stava 4 člana 12, otvori zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);
- 14) naredi etažnom vlasniku, da u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade dostavi podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
- 15) naredi upravniku stambene zgrade, odnosno privremenom upravniku da postavi na oglasnoj tabli stambene zgrade rješenje iz člana 12a stav 1 i 4 (član 12a stav 5 ovog zakona);
- 16) 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 13 ovog zakona);
- 17) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 18) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
- 19) naredi skupštini etažnih vlasnika da donese akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da zaključi ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
- 20) naredi etažnom vlasniku da obavijesti skupštinu etažnih vlasnika i upravnika ili privremenog upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom ili njegovim dijelom (član 19 stav 1 ovog zakona);
- 21) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade (član 19 stav 2 ovog zakona);

- 22) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu, koji je bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade, da bez odlaganja otkloni posljedice učinjenih radnji (član 20 ovog zakona);
- 23) naredi investitoru stambene zgrade da u roku od 15 dana od dana upisa objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz člana 21 stav 1 ovog člana podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke koji se odnose na stambenu zgradu (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 24) naredi etažnom vlasniku odnosno korisniku posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
- 25) naredi zakupodavcu da dostavi upravniku pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 1 ovog zakona);
- 26) naredi upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona);
- 27) izda prekršajni nalog;
- 28) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;
- 29) podnese krivičnu prijavu.

(3) 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.“

Član 15

Član 32 mijenja se i glasi:

„(1) Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

- 1) etažni vlasnik ne otkloni 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) etažni vlasnik o svom trošku ne 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) etažni vlasnik ne omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku ne otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, ne obezbijedi 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);

- 6) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije ne dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) privremeni upravnik nije sazvaio skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) nadležni organ opštine nije imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) upravnik stambene zgrade nije obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 11) etažni vlasnik nije obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
- 12) etažni vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi nije naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
- 13) etažni vlasnik nije omogućio obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);
- 14) jedinica lokalne samouprave nije obezbijedila izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako stambena zgrada to nije učinila (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 15) etažni vlasnik ne plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
- 16) investitor stambene zgrade ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, nije organizovao 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, odnosno upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti tog prenosa prava svojine na posebnim dijelom stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
- 17) etažni vlasnici nijesu otvorili zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 18) nadležni organ lokalne uprave, nije po službenoj dužnosti dostavio izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, organu državne uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona)
- 19) organ državne uprave nadležan za poslove statistike nije u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz stava 2 člana 12 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 4 ovog zakona);
- 20) nadležni organ lokalne uprave nije u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti isti dostavio podnosiocu zahtjeva (član 12 stav 5 ovog zakona);
- 21) podnosilac zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona, na osnovu akta iz stava 4 člana 12, nije otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);
- 22) organ lokalne uprave nije donio rješenje kojim je obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika (član 12a stav 1 ovog zakona);

- 23) etažni vlasnik, u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade nije dostavio podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
- 24) upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat nije podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 13 ovog zakona);
- 25) upravnik, odnosno privremeni upravnik ne vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 26) upravnik, odnosno privremeni upravnik ne podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
- 27) skupština etažnih vlasnika nije donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
- 28) etažni vlasnik ili drugo lice nije bez odlaganja otklonilo posledice učinjenih radnji koje se odnose na to da je bez odobrenja organa lokalne uprave mijenjao spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20 ovog zakona);
- 29) jedinica lokalne samouprave ne vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 ovog zakona);
- 30) investitor nove stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, nije dostavio podatke o stambenoj zgradi, podatke o sticaocima prava raspolaganja na posebnim dijelovima stambene zgrade i druge podatke kojim raspolaže, organu nadležnom za vođenje registra (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 31) organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, nije organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavio podatke o: stambenoj zgradi, posebnim dijelovima stambene zgrade i etažnim vlasnicima, odnosno sticaocima prava na posebnim dijelovima stambene zgrade (član 21 stav 3 ovog zakona);
- 32) etažni vlasnik odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 stav 1 ovog zakona);
- 33) zakupodavac nije dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 24 stav 1 ovog zakona);
- 34) upravnik nije dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona).

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

(3) Za prekršaj iz stava 1 al. 9,14,19,20,21,23,30 i 32 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.“

Član 16

U članu 34 poslije stava 1 dodaje se novi stav koji glasi:

„ Odredba člana 10 stav 7 ovog zakona primjenjivaće se nakon isteka roka od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.“

Član 17

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi člana 89 Zakona o izmjenama i dopunama zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje („Službeni list CG“, broj 40/11).

Član 18

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2013. godinu.

Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada stupio je na snagu u januaru 2011. godine. Predlagač se opredijelio da prilikom donošenja ovog zakona ne sprovodi javnu raspravu, iako se ovim zakonom uređuju prava, obaveze i pravni interesi građana. Naime, članom 4 Uredbe o o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona („Sl. list CG“, br. 12/12) predviđeno je da se javna rasprava ne sprovodi u pripremi zakona kada se zakonom bitno drugačije ne uređuje neko pitanje. U ovom slučaju stavom 3 predviđena je obaveza ministra da Vladi Crne Gore, uz predlog zakona, dostavi i obrazloženje razloga zbog kojih nije sprovedena javna rasprava.

Predlogom zakona se bitno drugačije ne uređuje pitanje prava i obaveza etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade. Predložene izmjene i dopune nijesu usmjerene na utvrđivanje novih prava i obaveza za građane, već su usmjerene na preciziranje pojedinih odredbi koje su pokazale nedostatke u primjeni.

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.

Opredjeljenjem 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. Naime, odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima definiše se pojam upravljanja stambene zgrade i obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade. Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih.

Budući da 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 ovim Predlogom zakona.

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

Najveći broj izmjena i dopuna izvršen je u dijelu preciziranja ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekcijskog nadzora, koje će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona.

Novina predviđena Predlogom zakona je podijeljena nadležnost u dijelu inspekcijskog nadzora na organ uprave za inspekcijske poslove, odnosno inspektore za stanovanje i komunalnu inspekciju. Predlagač se povodom ovog pitanja opredijelio da „podijeli“ inspekcijski nadzor, odnosno da dio nadležnosti inspektora za stanovanje dodijeli nadležnoj službi jedinice lokalne samouprave - komunalnoj inspekciji. U sastavu radne grupe za izradu Predloga zakona učestvovali su predstavnici Zajednice opština Crne Gore i predstavnici Glavnog grada.

Takođe, nesporno je da su kapaciteti inspektora za stanovanje ograničeni, imajući u vidu da je za ove poslove sistematizovano ukupno tri izvršioca, 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 štiti 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.

Jasna podjela nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju 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.

Takođe, unijete su izmjene kojima se precizira otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade, koje su definisane u saradnji sa nadležnim organima.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 izvršena je pravno tehnička korekcija člana 6 osnovnog teksta zakona i izbrisan stav 2 koji se odnosi na obavezu jedinica lokalne samouprave da propisuju normative i standarde za nužne radove. Naime, normativi i standardi za bili koju vrstu radova pa i za nužne radove koji su jasno određeni postoje standardi i normativi predviđeni propisima o izgradnji objekata.

Članom 2 preuzeta je alineja 4 stava 1 člana 6 osnovnog zakona, koja se odnosi na sanaciju klizišta i okarakterisana kao hitni radovi, jer sama priroda ovih radova upućuje da je riječ o radovima koji se moraju izvršiti bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline.

Članom 3 promijenjen je član 10 važećeg zakona. Prvom izmjenom uvedena je obaveza plaćanja akontacije troškova i za garažni prostor odnosno garažno mjesto. U postojećem tekstu etažni vlasnici su obavezni da plaćaju troškove održavanja za stambeni odnosno poslovni prostor, a u praksi se pokazalo potrebnim i održavanje garažnih mjesta imajući u vidu da su ovi prostori u predhodnom periodu zbog povećane urbanizacije i gustine saobraćaja dobili značajnu ekonomsku vrijednost. Druga izmjena odnosi se na mogućnost utvrđivanja troškova održavanja stambenih zgrada prilikom sklapanja ugovora o kupovini posebnog dijela stambene zgrade, za objekte čija je namjena utvrđena planskim dokumento kao luksuzno stanovanje. Naime, izgradnjom luksuznih turističkih naselja stvorila se potreba za regulacijom ovog vida luksuznog stanovanja, gdje su troškovi održavanja ovih stambenih objekata znatno veći. Trećom izmjenom uvedena 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. Primjena ove odredbe je odložena članom 15 Predloga zakona.

Članom 4 promijenjen je član 12 osnovnog teksta na način što je precizno propisan postupka otvaranja zajedničkog računa stambene zgradea 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. Inicijativa za ovu izmjenu potekla je i od pojedinih lokalnih samouprava čiji su računi bili vezani za zajedničke račune stambenih zgrada, te su se sredstva potrebna za održavanje stambene zgrade „skidala“ sa računa jedinica lokalne samouprave i blokirala protok novca. Norme su definisane u saradnji sa predstavnicima Zavoda za statistiku, Centralne banke Crne Gore i predstavnika Zajednice opština Crne Gore.

Članom 5 dodat je član 12a. Ovim članom propisana je obaveza organa lokalne uprave da rješenjem shodno odluci skupštine etažnih vlasnika obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambenih zgrada (koja je i u osnovnom tekstu zakona). Novina koja je predviđena odnosi se utvrđivanje obaveznog sadržaja rješenja, obavezu etažnih vlasnika da dostave potrebne podatke nadležnom organu.

Članom 6 izmijenjen je član 16 Zakona, kojom je data mogućnost da se organizovanje poslova održavanja vrši u skladu sa kupoprodajnim ugovorom posebnog dijela stambene zgrade, shodno argumentaciji datoj za član 3 Predloga zakona.

Članom 7 izmjena člana 21. 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 sticacima prava raspolaganja i druge podatke kojima raspolažu.

Članom 8 propisana je obaveza etažnih vlasnika i korisnika posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade da se pridržavaju kućnog reda i dat pravni osnov za izradu odluka o kućnom redu, koji je utvrđen i osnovnim tekstom.

Članom 9 promijenjen je naziv Poglavlja i član 24. Odredbe su izmijenjene sa ciljem da se obaveza obavještanja o zakupu odnosi na zakup svih posebnih djelova stambene zgrade, a ne samo na stambeni prostor kako je definisano važećom normom. U praksi se izdaju u zakup i poslovni i garažni prostori.

Članom 10 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.

Članom 11 propisan je nadzor na primjenom zakona, i izmijenjen član 28 kojim je sprovođenje nadzora povjereno ministarstvu i jedinicama lokalne samouprave.

Članom 12 izmijenjen je član 29 stav 1 kojim je izvršena korekcija u skladu sa izmjenama koje se odnose na formiranje samostalnog organa državne uprave za inspeksijske poslove, koji će vršiti dio inspeksijskog nadzora na primjenom zakona. Stavom 2 propisano je da u okviru propisanih nadležnosti jedinice lokalne samouprave poslove inspeksijskog nadzora vrši komunalna inspekcija.

Članom 13 izmijenjen je član 30 i propisane su nadležnosti inspektora za stanovanje i ovlašćenog lica u organu lokalne uprave, sa jasno međusobno razgraničenim nadležnostima

Članom 14 izmijenjen je član 31 zakona kojim su jasno propisane mjere i radnje inspektora za stanovanje i komunalnog inspektora koje preduzimaju kada utvrde je da povrijeđen zakon ili drugi propis.

Članom 15 promijenjen je član 32 i propisane su kaznene odredbe za pravna lica, odgovorno lice u pravnom licu, fizička lica. Novina je da su propisane i kazne za odgovorna lica u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave.

Članom 16 u članu 34 dodat je novi stav kojim je propisana odložena primjena odredbe člana 10 stav 7 ovog zakona, koja se odnosi na obavezu investitora da održava stambenu

zgradu za period o jedne godine. Primjena je odložena na period od jedne godine od stupanja na snagu zakona.

Članom 17 propisano je stavljanje van snage odredbe člana 89 Zakona o izmjenama i dopunama zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje, kojim je promijenjen osnovni tekst zakona.

Članom 18 propisana je završna odredba, odnosno stupanje zakona na snagu.

IV USAGLAŠENOST PREDLOGA ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet definisanja ovog Predloga zakona, odnosno izmjena i dopuna Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada 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.

TEKST ODREDAVA ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJAVAJU

II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE

Član 6

- (1) Nužnim radovima smatraju se radovi koji se preduzimaju radi:
- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
 - sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala;
 - sanacije ravnih i kosih krovova;
 - sanacije klizišta;
 - zamjene instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.);
 - sanacije fasade, odnosno spoljašnjeg izgleda stambene zgrade;
 - izolacije zidova, podova i temelja zgrade.
- (2) Normative i standarde za radove iz stava 1 ovog člana propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Član 7

Hitnim radovima, u smislu ovog zakona, smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline moraju izvršiti bez odlaganja, i to:

- radovi na plinskim instalacijama;
- radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- radovi na sistemu za klimatizaciju;
- radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- radovi na električnoj instalaciji;
- radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- radovi na oštećenju krova;
- radovi na liftu;
- radovi na fasadi;
- radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade.

Član 10

- (1) Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.
- (2) 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.
- (3) 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 korisne stambene površine, odnosno 3 boda/m² korisne površine poslovnog prostora.
- (4) Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.
- (5) Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade, bez ovlašćenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim ako se ne radi o hitnim radovima.

Član 12

- (1) Etažni vlasnici su dužni da otvore zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika.
- (2) Organ lokalne uprave će rješenjem, shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.
- (3) Ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik.
- (4) Etažni vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio stambene zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Član 16

- (1) O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština etažnih vlasnika.
- (2) Akt iz stava 1 ovog člana skupština etažnih vlasnika je dužna da dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njegovog donošenja.

Član 21

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada vodi jedinica lokalne samouprave ili drugi organ koga ona ovlasti svojim propisom.

Član 23

Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

III. ZAKUP STAMBENOG PROSTORA

Član 24

- (1) Zakupodavac je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup stambenog prostora, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu stambenog prostora.
- (2) Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:
 - podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime, JMBG, adresa, naziv, sjedište, PIB);
 - površinu zakupljenog stana;
 - trajanje zakupa.
- (3) Upravnik je dužan da kvartalno dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima iz stava 1 ovog člana.
- (4) Zakupodavac je dužan da, u roku od 15 dana od potpisivanja ugovora o zakupu stambenog prostora, organu nadležnom za poreske poslove dostavi kopiju ugovora o zakupu stambenog prostora.

IV. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 26

Rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu, odnosno jedinicu lokalne samouprave uređuje svojim propisom Vlada, odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

V. NADZOR

Član 28

- (1) Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada vrši ministarstvo nadležno za stambene poslove preko inspekcije za stanovanje i u skladu sa ovlašćenjima iz člana 29 ovog zakona.
- (2) Nadzor nad primjenom podzakonskih propisa koji su obavezne da donesu jedinice lokalne samouprave shodno ovom zakonu vrši nadležni organ lokalne uprave, u skladu sa posebnim propisima.

Član 29

- (1) Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši ministarstvo nadležno za stambene poslove u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.
- (2) Poslove nadzora nad sprovođenjem propisa koje donosi jedinica lokalne samouprave vrši nadležni organ lokalne uprave.

Član 30

Inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, naročito:

- da li su organi upravljanja stambenom zgradom organizovani u skladu sa Zakonom o svojinsko - pravnim odnosima Crne Gore;
- da li je zakupodavac dostavio upravniku pisano obavještenje o ugovoru o zakupu stambenog prostora (član 24 stav 1);
- da li je upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup stambenog prostora (član 24 stav 3);
- da li je zakupodavac dostavio organu nadležnom za poreske poslove kopiju ugovora o zakupu stambenog prostora (član 24 stav 4);
- da li jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih dijelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21);
- da li vlasnik posebnog dijela bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20);
- da li je upravnik zgrade obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 8 st. 1 i 2);
- da li je vlasnik obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3);
- da li je vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4);

- da li je jedinica lokalne samouprave obezbijedila izvođenje hitnih radova, ako stambena zgrada to nije učinila, u skladu sa zakonom (član 9 stav 1);
- da li je stambena zgrada naknadila jedinici lokalne samouprave troškove za izvođenje hitnih radova (član 9 stav 2);
- da li vlasnik posebnog dijela stambene zgrade obavještava skupštinu vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom ili njegovim dijelom (član 19 stav 1);
- da li upravnik obavještava organ lokalne uprave o promjenama (član 19 stav 2);
- da li vlasnik posebnog dijela stambene zgrade plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, investicionog održavanja i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3);
- da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 13);
- da li upravnik, odnosno privremeni upravnik vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1);
- da li upravnik, odnosno privremeni upravnik podnosi izvještaj skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2);
- da li je skupština etažnih vlasnika donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17).

Član 31

- (1) Kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis inspektor za stanovanje dužan je da:
- upozori skupštinu etažnih vlasnika da organi upravljanja nijesu organizovani u skladu sa ovim zakonom, odnosno pokrene postupak za ocjenu zakonitosti odluke o formiranju organa upravljanja;
 - naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja u skladu sa zakonom;
 - naredi formiranim organima upravljanja stambene zgrade da obavljaju poslove u skladu sa zakonom, ukoliko utvrdi nepravilnosti u vršenju tih poslova;
 - naredi preduzimanje odgovarajućih mjera predviđenih zakonom, a koje se odnose na pravilno i bezbjedno održavanje stambene zgrade i potrebi preduzimanja hitnih radova na zajedničkim i posebnim djelovima stambene zgrade;
 - izreče novčanu kaznu stambenoj zgradi, organima upravljanja stambene zgrade ili etažnom vlasniku, ukoliko utvrdi nepravilnosti;
 - podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom ili etažnog vlasnika;
 - podnese krivičnu ili drugu odgovarajuću prijavu.
- (2) Kad inspektor za stanovanje 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.

VI. KAZNE NE ODREDBE

Član 32

- (1) Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:
- zakupodavac ne dostavlja upravniku pisano obavještenje o ugovoru o zakupu stambenog prostora (član 24 stav 1);
 - upravnik ne dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup stambenog prostora (član 24 stav 3);

- zakupodavac ne dostavlja organu nadležnom za poreske poslove kopiju ugovora o zakupu stambenog prostora (član 24 stav 4);
 - vlasnik posebnog dijela bez odobrenja organa lokalne uprave narušava spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20 stav 1);
 - ne plaća troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade koje snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade, u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima (član 10);
 - ne potpiše ugovor o održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade sa privrednim društvom, stambenom zadrugom ili drugim pravnim licem koje je registrovano za obavljanje poslova održavanja, najkasnije do 15. januara tekuće godine (član 17);
 - ne dopusti pristup ovlašćenim licima u svoj dio, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - vrši na svom dijelu prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade ili umanjiti sigurnost i stabilnost zgrade ili zajedničkog ili posebnog dijela ili ovim djelovima na drugi način nanijeti štetu (član 175 stav 2 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - izvodi radove koji mogu prouzrokovati štetu stabilnosti ili sigurnosti stambene zgrade, koji joj mijenjaju arhitektonski izgled ili koji prouzrokuju da određene zajedničke djelove zgrade ne može upotrebljavati ni jedan vlasnik (član 176 stav 3 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - vrši nadogradnju koja utiče na stabilnost i sigurnost stambene zgrade, ako se nadogradnjom nanosi šteta arhitektonskom izgledu zgrade ili značajno umanjuje provjetrenost i prozračnost nižih spratova (član 177 stav 2 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - o svom trošku ne otkloni kvarove i oštećenja koja nastanu usljed izvođenja radova, najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, ne obezbijedi 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);
 - po završetku radova, u roku od 10 dana, prostorije, uređaje i instalacije ne dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - ne obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova, najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima);
 - ne obrazuje organe upravljanja (član 180 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu i fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.



VII. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 34

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.

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

Identifikacioni broj Izjave		MORT/IU/PZ/13/15
1. Naziv nacrt/predloga propisa		
- na crnogorskom jeziku	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada	
- na engleskom jeziku	Proposal for the Law on Amendments to the Law on Housing and 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	Sektor za razvoj stanovanja	
- odgovorno lice (ime, prezime, telefon, e-mail)	Marko Čanović, generalni direktor v.d. 020 446-202; marko.canovic@mrt.gov.me	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	Radmila Lainović, samostalni savjetnik I 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	
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) Step en 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 Nacionalnim programom za integraciju (NPI) odnosno Nacionalnim programom pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji (NPA)		
- NPI/NPA za period	/	
- Poglavlje, potpoglavlje	/	
- Rok za donošenje propisa	/	
- Napomena	/	
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 kojim 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 nacrt/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)	
Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrt/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
U izradi Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada nije bilo učešća konsultanata.	
 Potpis: ministar održivog razvoja i turizma <i>[Signature]</i>	Potpis / ministar vanjskih poslova i evropskih integracija  Datum:
Datum: 21.06.2013. godine	

Prilog obrasca:

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

TABELA USKLADENOSTI

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/13/15	MORT/TU/PZ/13/15			
2. Naziv izvora prava Evropske unije i CELEX oznaka				
/				
3. Naziv nacrt/predloga propisa Crne Gore				
Na crnogorskom jeziku	Na engleskom jeziku			
Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada	Proposal for the Law on Amendments to the Law on Housing and Maintenance of Residential Buildings			
4. Usklađenost nacrt/predloga propisa s izvorima prava Evropske unije				
a)	b)	c)	d)	e)
Određba i tekst odredbe izvora prava Evropske unije (član, stav, tačka)	Određba 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
	A			
	B			



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Naziv propisa	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i 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. stanovanje 2. održavanje 3. stambena zgrada	