



CRNA GORA
SKUPŠTINA CRNE GORE

PRIMLJENO:	25. 07.	20 18. GOD.
KLASIFIKACIONI BROJ:	27-118-3	
VEZA:		
EPA:	509 XXVI	
SKRAĆENICA:		PRILOG:

Crna Gora
VLADA CRNE GORE
Broj: 07-3665
Podgorica, 23. jula 2018. godine

PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE CRNE GORE

PODGORICA

Vlada Crne Gore, na sjednici od 12. jula 2018. godine, utvrdila je **PREDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA 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 **PAVLE RADULOVIĆ**, ministar održivog razvoja i turizma i **MARKO ČANOVIĆ**, generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja u Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

PREDSJEDNIK
Duško Marković, s. r.

**ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA**

Član 1

U Zakonu o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, broj 41/16) u članu 3-
stav 1 al. 4 i 5 mijenjaju se i glase:

- „ - uređene zelene, sportske i druge površine, koje nijesu lokalna dobra u opštoj
upotrebi u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina;
- parking prostori, koji nijesu druga lokalna dobra od opšteg interesa u skladu sa
zakonom kojim se uređuje državna imovina.“

Član 2

Član 6 mijenja se i glasi:

„Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.
Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:

- 1) lično;
- 2) preko opunomoćenog predstavnika; ili
- 3) elektronskim putem.

Etažni vlasnik može da glasa na način iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ako je dostavio
pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži
elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.

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

U slučaju iz stava 4 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela,
dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi
predsjedniku skupštine.

Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom,
podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni,
odnosno poslovnii prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i
održavanje tog prostora stambene zgrade.“

Član 3

Član 7 mijenja se i glasi:

„Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje
konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne
kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova 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 i upravnik u vezi sa održavanjem stambene
zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.“

Član 4

U članu 10 stav 1 tačka 13 mijenja se i glasi:

„ 13) redovni servisi i kontrola bezbjednosti liftova u upotrebi;“.

Poslije stava 2 dodaju se dva nova stava koja glase:

„Skupština i/ili upravnik, odnosno privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik iz člana 8 ovog zakona, dužan je da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz stava 4 ovog člana.“

Tehničke zahtjeve, uslove i rokove redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslove za izbor ovlašćenog lica za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi propisuje organ državne uprave nadležan za poslove održavanja stambenih zgrada.“

Član 5

Član 11 mijenja se i glasi:

„Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja;
- 2) rekonstrukciji dimnjaka i dimnovodnih kanala;
- 3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova;
- 4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i toplovodnog sistema, sistema za klimatizaciju);
- 5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade;
- 7) zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu.“

Član 6

Član 12 mijenja se i glasi:

„Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova, i to:

- 1) radovi na plinskim instalacijama;
- 2) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 3) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;
- 4) radovi na električnoj instalaciji;
- 5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 6) radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- 7) radovi na fasadi;
- 8) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

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.

Ako nijesu formirani organi upravljanja, etažni vlasnici su dužni da obezbijede obavljanje hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima."

Član 7

Član 14 mijenja se i glasi:

„Upravnik Član 14

Za upravnika se može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Ako je fizičko lice izabrano za upravnika na više od jedne skupština, dužno je da se registruje kao preduzetnik za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade."

Član 8

Član 15 mijenja se i glasi:

„Ako upravnik, odnosno skupština obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave, dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Etažni vlasnici stambene zgrade su dužni da troškove radova iz stava 1 ovog člana naknade organu lokalne uprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima iz stava 1 ovog člana, predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

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 nadležnog za inspeksijske poslove, preko inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora u skladu sa zakonom, može se izvršiti ulazak u prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno, radi spašavanja ljudi i imovine."

Član 9

U članu 16 stav 4 poslije riječi: „u turističkoj zoni“, dodaju se riječi: „odnosno posebnim ugovorom etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom."

Poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

„Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspeksijski organ, odnosno inspektora za stanovanje o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti."

Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi:

„Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja na

osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka."

Dosadašnji st. 6 i 7 postaju st. 7 i 8.

Član 10

U članu 18 stav 3 briše se.

Član 11

U članu 19 stav 2 poslije riječi „zgrade“ dodaju se riječi: „u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada.“

U stavu 3 poslije riječi „statistike“ dodaju se riječi: „u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz stava 2 ovog člana.“

U stavu 6 riječi: „Po dobijanju“ zamjenjuju se riječima: „U roku od osam dana od dobijanja“.

U stavu 8 poslije riječi „zgrada“ dodaju se riječi: „u roku od osam dana od dana prijema akta iz stava 4 ovog člana.“

Član 12

U članu 20 stav 1 poslije riječi: „Organ lokalne uprave će“ dodaju se riječi: „po službenoj dužnosti“.

Član 13

U članu 21 st. 6 i 7 mijenjaju se i glase:

„Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od 10 dana od dana prestanka mandata.

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu;
- preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za održavanja stambene zgrade.“

Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi:

„Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.“

Član 14

Član 22 mijenja se i glasi:

„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 etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, odnosno pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o imenovanju iz stava 1 ovog člana dostavi inspektoru za stanovanje, u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja.

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme do 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.

Član 15

Poslije člana 22 dodaje se novi član koji glasi:

„Obaveze privremenog upravnika

Član 22a

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

Ako se na osnovu saziva iz stava 1 ovog člana na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika, odnosno nema kvoruma, privremeni upravnik je dužan da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine, upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine.

Ako na drugoj sjednici skupštine nema kvoruma, odnosno nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika stambene zgrade, odluke će se donijeti glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika.

Konstitutivna skupština razmatra i donosi odluku, naročito o: izboru upravnika i predsjednika skupštine, načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade, utvrđivanju vrijednosti boda, nazivu stambene zgrade i izradi pečata, koji se izrađuje u skladu sa nazivom stambene zgrade i otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade.

Na sjednici iz stava 4 ovog člana, konstitutivna skupština razmatra i usvaja predlog ugovora o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika i pravila o međusobnim odnosima vlasnika.

Privremeni upravnik je dužan da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine.

Obavještenje iz stava 6 ovog člana naročito sadrži: podatke o upravniku i predsjedniku skupštine sa kontakt podacima i odlukama donijetim na konstitutivnoj sjednici.

Privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz st. 4 i 5 ovog člana nadležnom organu lokalne uprave sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine.“

Član 16

U članu 26 poslije stava 1 dodaju se tri nova stava koja glase:

„Registar etažnih vlasnika naročito sadrži: broj registra i datum upisa, ime i prezime, odnosno naziv etažnog vlasnika, naziv zgrade, adresu (ulicu i broj), neto površinu posebnog dijela, izvod iz lista nepokretnosti predmetne stambene jedinice i podatke o načinu korišćenja posebnog dijela zgrade.

Registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova naročito sadrži: broj registra i datum upisa, naziv stambene zgrade, adresu (ulicu i broj), bruto građevinsku površinu objekta, podatke o urbanističkoj parceli na kojoj je zgrada izgrađena (površina, granice), podatke o pravnom statusu izgradnje i godini izgradnje objekata, broj katastarske parcele na kojoj je objekat izgrađen, podatke o spratnosti i broju ulaza, podatke o broju posebnih djelova stambene zgrade sa specifikacijom broja poslovnih i stambenih prostora, podatke o broju zajedničkih djelova stambene zgrade sa specifikacijom (podrum, garaža, perionice, hodnici i ostale prostore druge namjene) i načinom korišćenja, podatke o organima upravljanja sa hronologijom (ime/naziv upravnika, odnosno privremenog upravnika i ime predsjednika),

odluke organa upravljanja stambene zgrade (odluku o izboru upravnika, odluku o načinu organizovanja poslova održavanja, ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odluku o visini iznosa sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade, odluku o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova, rješenje nadležnog organa lokalne uprave iz člana 20 ovog zakona, matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade i broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnim podacima.

Registar upravnika naročito sadrži: broj registra i datum upisa, ime i prezime, odnosno naziv upravnika, naziv stambene zgrade, adresu (ulicu i broj) broj ulaza/lamele, rješenje o upisu u registar upravnika sa odlukom o izboru upravnika, ugovor o međusobnim odnosima skupštine i upravnika, odluku o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade u kojoj je imenovan upravnik sa izvodom iz registra stambenih zgrada i broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnom dokumentacijom."

U stavu 2 riječi: „dostavi podatke o:“ zamjenjuju se riječima: „jednom godišnje dostavlja podatke o:“.

Dosadašnji stav 2 postaje stav 5.

Član 17

U članu 32 poslije stava 2 dodaje se novi stav koji glasi:

„Poslove obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 24 stav 2 ovog zakona vrši komunalni policajac, u skladu sa zakonom“.

Član 18

Član 33 mijenja se i glasi:

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

- 1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) 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);
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) da li predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) da li je etažni vlasnik i/ili upravnik, odnosno privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik iz člana 8 ovog zakona obezbijedio izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);

- 8) 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 12 stav 3);
- 9) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) 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);
- 11) da li je investitor stambene zgrade obavijestio inspektora za stanovanje o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. (član 16 stav 6);
- 12) da li je upravnik pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 13) 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);
- 14) da li je upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona, podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 15) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 3);
- 16) 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 stav 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 17) 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);
- 18) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stav 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, u roku od 15 dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 19) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona upisao matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 20) da li je organ lokalne uprave po službenoj dužnosti rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

- 21) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 22) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 23) da li je upravnik kome je prestao mandat u roku od 10 dana od dana prestanka mandata obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 24) da li je upravnik kojem je prestao mandat, u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7);
- 25) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 26) 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);
- 27) da li je nadležni organ lokalne uprave rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona dostavio inspektorima za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
- 28) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22a stav 1);
- 29) da li je privremeni upravnik prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);
- 30) da li je privremeni upravnik u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakao obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 ovog zakona, na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijestio etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 31) da li je privremeni upravnik dostavio po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog zakona, sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika nadležnom organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22a stav 8);
- 32) da li nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, vodi registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26 stav 1);
- 33) 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 jednom godišnje dostavlja podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5).“

Član 19

Član 34 mijenja se i glasi:

„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 su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini i punomoćje dostavili u pisanoj formi predsjedniku skupštine (član 6 stav 5);
- 5) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) da li su etažni vlasnici obezbijedili sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (12 stav 5);
- 7) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio etažne vlasnike, o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade (član 13 stav 1);
- 8) 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);
- 9) 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);
- 10) da li je etažni vlasnik naknadio organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 11) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 12) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, 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);
- 13) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 14) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (član 23 stav 2 ovog zakona);
- 15) 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);
- 16) 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);
- 17) 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);

18) 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).

U vršenju poslova obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 24 stav 2 ovog zakona komunalni policajac obavezan je da provjerava, naročito, da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24).“

Član 20

Član 35 mijenja se i glasi:

„U vršenju inspeksijskog 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 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);
- 2) naredi etažnom vlasniku kao 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);
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) naredi predsjedniku skupštine da saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) naredi etažnom vlasniku i/ili upravniku, odnosno privrednom društvu, pravnom licu, stambenoj zadruzi ili preduzetniku iz člana 8 ovog zakona da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti lifтова u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 8) 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 12 stav 3);
- 9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) 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);

- 11) naredi investitoru stambene zgrade da obavijesti inspektora za stanovanje o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. (član 16 stav 6);
- 12) naredi da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 13) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);
- 14) naredi upravniku, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu, da radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona, podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade u roku od osam dana od dana upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 15) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav ovog zakona (član 19 stav 3);
- 16) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stav 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 17) 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 dostavi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 18) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stav 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 djelova stambene zgrade u roku od 15 dana od dobijanja matičnog boja i šifre djelatnosti stambene zgrade ((član 19 stav 6);
- 19) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona upiše matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 20) naredi organu lokalne uprave da po službenoj dužnosti 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);
- 21) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 22) naredi upravniku da podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 23) naredi upravniku kome je prestao mandat u roku od 10 dana od dana prestanka mandata obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 24) naredi upravniku, kojem je prestao mandat, da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave: podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade(član 21 stav 7);
- 25) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod

- koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 26) 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);
 - 27) naredi nadležnom organu lokalne uprave da rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona dostavi inspektor za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
 - 28) naredi privremenom upravniku u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22a stav 1);
 - 29) naredi privremenom upravniku da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);
 - 30) naredi privremenom upravniku da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 ovog zakona na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
 - 31) naredi privremenom upravniku da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice nadležnom organu lokalne uprave dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a stav 4 i 5 ovog zakona sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 8);
 - 32) naredi organu lokalne uprave ili privrednom društvu kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26 stav 1);
 - 33) 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 jednom godišnje dostavlja podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5);
 - 34) izda prekršajni nalog;
 - 35) 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;
 - 36) podnese krivičnu prijavu.“

Član 21

Član 36 mijenja se i glasi:

„U vršenju inspekcijskog 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 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 etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 4) naredi suvlasnicima ili zajedničarima posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini i punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona (član 6 stav 5);
- 5) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) naredi etažnim vlasnicima da obezbijedili sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (12 stav 5);
- 7) naredi etažnom vlasniku da bez odlaganja, obavijesti etažne vlasnike, o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade (član 13 stav 1);
- 8) 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);
- 9) naredi etažnom vlasniku, da kada prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 10) naredi etažnom vlasniku da naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 11) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 12) 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);
- 13) 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);
- 14) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);
- 15) 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);
- 16) 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);
- 17) 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);
- 18) 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);
- 19) izda prekršajni nalog;
- 20) 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;
- 21) 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.

U vršenju poslova obezbjeđenja poslova komunalnog nadzora, komunalni policajac, obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24)."

Član 22

Član 37 mijenja se i glasi:

„Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice -etažni vlasnik, etažni vlasnik - predsjednik skupštine i korisnik posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade, ako:

- 1) ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim djelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade o svom trošku, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje o svom trošku, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) ne obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) ne dovede uređaje, prostorije i instalacije u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova, kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) ne obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) ne obrazuje organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) ne saziva i ne vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, ne obavještava sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) ne opunomoći predstavnika u skupštini kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela i punomoćje ne dostavi u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona (član 6 stav 5);
- 10) ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 11) ne naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 12) ne obezbijedi sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (12 stav 5);
- 13) ne obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova po saznanju, bez odlaganja, (član 13 stav 1);

- 14) ne prijavi bez odlaganja 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);
- 15) ne preduzme nužne mjere, kad prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 člana ovog zakona, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 16) ne naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 17) ne omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 18) ne 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 kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona (član 16 stav 2);
- 19) ne prijavi skupštini ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 20) ne dostavi pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 3);
- 21) ne dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, (član 23 stav 6);
- 22) se ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);
- 23) narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja li/ili narušava izgled na drugi način, bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave (član 25).

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

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

Član 23

Član 39 mijenja se i glasi:

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

- 1) ne obezbijedi izvođenje hitnih radova do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nijesu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 2) zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, ne dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema navedenog zahtjeva (član 19 stav 3);
- 3) u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona i izvoda iz registara iz člana 26 ovog zakona ne dostavi 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 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 5) u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona ne upiše u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 8);

- 6) u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona ne donese rješenje kojim se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);
- 7) u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, ne obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 8) U slučaju da etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, ne imenuje privremenog upravnika na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti (član 22 stav 1);
- 9) ne dostavi rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona inspektor za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
- 10) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26);
- 11) jednom godišnje organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona, ne dostavi podatke iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom navedene u članu 6 stav 5 ovog zakona.“

Član 24

Član 40 mijenja se i glasi:

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

- 1) ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima predviđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 2) ne obezbijedi obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 3) ne 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 12 stav 3);
- 4) ne pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 5) u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada ne podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona (član 19 stav 2);
- 6) u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade ne otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, (član 19 stav 6);
- 7) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 8) ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 9) u roku od sedam dana od dana prestanka mandata ne podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i ne preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7);
- 10) u roku od 10 dana od dana prestanka mandata, ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 8);
- 11) ne sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22a stav 1);

- 12) prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, ne upozori etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);
- 13) u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način ne obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 14) u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne dostavi nadležnom organu lokalne uprave po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog člana sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, (član 22a stav 8);
- 15) ne obavijesti 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 u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

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

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

Član 25

Član 41 mijenja se i glasi:

„Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ukoliko ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3).

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

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

Član 26

Poslije člana 42 dodaje se novi član koji glasi:-

„Rok za donošenje propisa

Član 42a

Propis iz člana 10 stav 4 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona."

Član 27

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

OBRASLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, 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 održavanju stambenih zgrada predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2018. godinu.

Zakon o održavanju stambenih zgrada stupio je na snagu u julu 2016. 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.

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 inspekcijuskog nadzora i druga pitanja čija je implementacija u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju.

Najveći broj izmjena i dopuna izvršen je u dijelu preciziranja odredbi koje se odnose na definisanje nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, instituta privremenog upravnika, preciziranja ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekcijuskog nadzora, koje će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona.

Važećim zakonom, pa i Predlogom zakona predviđena je podijeljena nadležnost u dijelu inspekcijuskog nadzora na organ uprave za inspekcijske poslove, odnosno inspektore za stanovanje i komunalnu inspekciju na nivou jedinice lokalne samouprave. Predlagač je povodom ovog pitanja ostao pri istom rješenju, odnosno dio nadležnosti inspekcijuskog nadzora povjeri Upravi za inspekcijske poslove preko Inspektora za stanovanje a dio povjeri nadležnoj službi jedinice lokalne samouprave - komunalnoj inspekciji. Obrazloženje za ovakvo opredjeljenje jeste i činjenica da su ove službe formirane u skoro svakoj jedinici lokalne samouprave i shodno svojim kapacitetima mogu efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štiti interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Zadatak komunalne inspekcije je prvenstveno obavlja preventivnu funkciju, a kada se istom ne može obezbijediti svrha i cilj nadzora da preduzima upravne mjere i radnje. 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.

Jasnom podjelom nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju policiju, 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.

Primjenom novog zakona stvorice se uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijediti efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem vrijednosti postojećeg stambenog fonda.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 predložena je izmjena člana 3 važećeg zakona sa ciljem preciziranja i usklađivanja sa Zakonom o državnoj imovini.

Članom 2 predložena je izmjena člana 6, sa namjerom da se uredi pitanje načina odlučivanja etažnih vlasnika, sa akcentom na uređivanje glasanja kada etažni vlasnici nisu lično prisutni na sjednici skupštine.

Članom 3 predložena je promjena člana 7 Zakona i predviđen izuzetak koji omogućava da se na konstitutivnoj sjednici odlučuje većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, u cilju efikasnijeg formiranja organa upravljanja stambene zgrade. Naime, u primjeni zakona uočeno je da je značajan broj vlasnika „nezainteresovan“ da učestvuje u odlučivanju o održavanju sopstvenih nepokretnosti i zajedničkih djelova.

Članom 4 predložena je izmjena i dopuna člana 10 Zakona koja se odnosi na obavezu etažnih vlasnika da obezbijede redovan servis liftova u upotrebi, što u praksi nije slučaj, kao i propisan pravni osnov za akt kojim će se definisati sadržina tehničkih zahtjeva, uslovi i rokovi redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslovi za izbor ovlaštenog tijela za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi

Članom 5 predložena je izmjena člana 11 Zakona, kojim su definisani nužni radovi na stambenoj zgradi.

Članom 6 predložena je izmjena člana 12 Zakona i definisani hitni radovi kao radovi koji se moraju izvršiti bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprječavanja daljih štetnih posledica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova. Ovim članom definisano je i ko je dužan da hitne radove izvrši, kao i pitanje troškova izvođenja hitnih radova.

Članom 7 predložena je izmjena naziva člana i člana 14 Zakona i definisano koja lica mogu biti upravnici stambene zgrade, kao i obaveza registracije za upravnike koji taj posao obavljaju u više skupština da se registruju kao preduzetnici, imajući u vidu potrebu za profesionalizacijom ove funkcije.

Članom 8 predložena je izmjena člana 15 Zakona koji se odnosi na obavezu nadležnog organa lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radove, na teret stambene zgrade, ako ih ne obezbijede vlasnici, odnosno upravnik, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica.

Članom 9 predložena je izmjena člana 16 Zakona, kojoj se propisuje obaveza investitora da obavještava inspekcijski organ o trenutku prodaje prvog stana a radi vršenja nadzora nad organima upravljanja. Takođe je propisana obaveza upravniku da pokrene postupak izvršenja prema etažnim vlasnicima koji ne plaćaju održavanje duže od tri mjeseca.

Članom 10 predložena je izmjena člana 18 i brisan stav 3 koji je definisao mogućnost da privredna društva koji su imenovani kao upravnici raspolažu sredstvima sa zajedničkog računa, u cilju sprečavanja mogućih zloupotreba.

Članom 11 predložena je izmjena člana 19 koji definiše način otvaranja zajedničkog računa stambene zgarde i iste su odredbe precizirane.

Članom 12 predviđena je izmjena člana 20 Zakona te propisano da rješenje donosi organ po službenoj dužnosti.

Članom 13 predložena je izmjena člana 21 i precizirane obaveze upravnika kome je prestao mandat povodom predaje izvještaja o sredstvima, radovima, pečatu i dr.

Članom 14 predložena je izmjena člana 22 Zakona kojim je definisan postupak imenovanja privremenog upravnika. Definisana je obaveza nadležnog organa da imenuje privremenog upravnika, koja lica mogu biti imenovana za privremenog upravnika, vrijeme imenovanja.

Članom 15 predložen je novi član 22a kojim su precizirane obaveze privremenog upravnika, sa ciljem organizovanja organa upravljanja stambene zgrade.

Članom 16 predložena je izmjena člana 26 Zakona koja se odnosi na obavezu vođenja registra etažnih vlasnika, stambenih zgrada i upravnika koje vode nadležni organi lokalne uprave i precizirana sadržina registara sa ciljem efikasnije inspeksijske kontrole i nadzora nad sprovođenjem zakona.

Članom 17 predviđena je dopuna člana 32 Zakona i izvršeno usklađivanje sa Zakonom o komunalnoj policiji ("Službeni list CG", broj 57/14) u dijelu odredbi o sprovođenju propisa o kućnom redu iz člana 24 Zakona. Zakonom o komunalnoj policiji propisano je da su poslovi komunalne policije zakonom propisani poslovi kojima se u opštini, Glavnom gradu i Prijestonici obezbjeđuje komunalni nadzor i održavanje komunalnog reda (član 2), a članom 7 istog zakona propisano da komunalna policija pruža pomoć nadležnim organima opštine i javnim službama kad ti organi i službe procijene da je za izvršenje njihovih odluka potrebna pomoć.

Članom 18 predložena je izmjena člana 33 Zakona kojim su propisana ovlašćenja inspektora za stanovanje koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 19 predložena je izmjena člana 34 Zakona kojim su propisana ovlašćenja komunalnog inspektora koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 20 predložena je izmjena člana 35 Zakona kojim su propisane upravne mjere i radnje inspektora za stanovanje koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 21 predložena je izmjena člana 36 Zakona kojim su propisane upravne mjere i radnje komunalnog inspektora koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 22 predložena je izmjena člana 37 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za etažne vlasnike, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 23 predložena je izmjena člana 39 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za odgovorno lice u državnom organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 24 predložena je izmjena člana 40 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za upravnika, odnosno privremenog upravnika, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 25 predloženo je izmjena člana 41 koji propisuje kaznene odredbu za pravno lice koje proizilazi iz promjene materijalne odredbe.

Članom 26 predložen je novi člana koji propisuje rok za donošenje propisa o kontroli liftova iz člana 10 Zakona.

Članom 28 data je odredba o stupanju na snagu ovog zakona.

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 izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada	
Klasifikacija propisa po oblastima i podoblastima uređivanja	oblast XX Razvoj, uređenje prostora i komunalno-stambene djelatnosti	podoblast 3. Komunalne djelatnosti i stanovanje (propisi o komunalnim djelatnostima, stambenim zadrugama i sl.)
	poglavlje 27 Životna sredina [15]	potpoglavlje 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	

TEKST ODREDBI ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJAVAJU

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 hobbijem 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 vježbanje, 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;
- za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu, i slično;
- u zajedničkoj svojini u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

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 zajedno 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.

Radovi redovnog održavanja

Član 10

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

- 1) krečenje 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 slično);
 - 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 djelova 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 djelovima 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 djelovima 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.

Obavljanje hitnih radova

Član 14

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

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 inspektora, 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.

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 podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj.

Izveštaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu.

Skupština usvaja izvještaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade.

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

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj 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, dužni su da o korišćenju sredstava podnesu izvještaj 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 skupštine 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.

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 registra.

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.

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 inspeksijskog 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 nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra 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 prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2).

8) da li je etažni vlasnik, kada prijete 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 dijelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);

11) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom 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 ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);

13) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, 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 dijelova 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, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2)

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, sazvaio 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 posledicama 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);

25) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (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);

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);

29) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);

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).

Upravne mjere i radnje koje nalaže inspektor za stanovanje

Član 35

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 kao 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);

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 stav 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 dostavi 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 do 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 inspekcijskog 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 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 kao imaoocu 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 13stav 2).

8) naredi etažnom vlasniku, da kada prijeti 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 posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da

nadoknadi 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 ovlaštenim 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 i urbanističke parcele (član 19 stav 1);

16) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stav 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 podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (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 upozori etažne vlasnike o posledicama 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 posledicama 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);

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)

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);

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 posljedice 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 u iznosu 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 djelovima 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 djelove 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 dana 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 li/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 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 upravniku (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);

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 u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (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 sazvao 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 u iznosu 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.

26.06.2018



101 - 178/35

CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA

Broj: 02-03-1026/11,

Podgorica, 25. jun 2018. godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića -

Poštovani gospodine Raduloviću,

Povodom *Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

MIŠLJENJE

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

Uvidom u tekst i dostavljeni *Izveštaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa* utvrđeno je da za sprovođenje ovog propisa nijesu potrebna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija daje saglasnost na *Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada*.

S poštovanjem,



MINISTAR
Darko Radunovic

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA	
PREDLAGAČ	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
NAZIV PROPISA	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada

1. Definisane probleme

- 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)?

- 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 pravnom odnosima i Zakonom o 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 pravnom 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 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 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 štiti 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 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.
- Predložene izmjene:
 - Preciziranje zajedničkih djelova stambene zgrade kao dopuna i razrada odredbe 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.
 - Preciziranje pitanja načina odlučivanja etažnih vlasnika.
 - Precizirane odredbe koje propisuju kvorum za donošenje odluka.
 - Dopunjen član 10 Zakona u odnosu na obavezu redovne kontrole i servisa liftova u upotrebi, i predviđena izrada podzakonskog akta koji će bliže urediti ovo pitanje.
 - Precizirane odredbe koje definišu nužne-investicione i hitne radove.
 - Regulisane obaveze upravnika u dijelu obavljanja hitnih radova, kao i preciziran pojam upravnika.
 - Precizirana obaveza organa lokalne uprave u dijelu obavljanja hitnih radova na stambenoj zgradi.
 - Precizirane obaveze investitora u dijelu obaveza obavještanja inspekcije i utvrđena obaveza upravnika da pokrene postupak prinudne naplate ukoliko etažni vlasnik tri mjeseca uzastopno ne plaća zakonom ustanovljenu obavezu.
 - Precizirane odredbe koje propisuju način otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade.
 - Preciziran institut privremenog upravnika i obaveze koje ima u procesu formiranja organa upravljanja stambene zgrade.

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 izmjenama i dopunama 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 neregulativnu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

- Unaprijeđenje važećeg teksta Zakona doprinijeće 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 odredbi ovog zakona uticat će na vlasnike posebnih djelova –etažne vlasnike i organe upravljanja stambenih zgrada, obezbjeđujući pravilnu primjenu 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 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, ali i početka profesionalizacije poslova upravnika stambene zgrade.
- 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 obezbjeđena 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 proisteci finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- **Obrazložiti metodologiju koja je korišćenja 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, te 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.
- Iz zakona proizilazi pravni osnov za donošenje podzakonskog akta kojim će se urediti sadržina tehničkih zahtjeva, uslovi i rokovi redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslovi za izbor ovlašćenog tijela za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi.

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 izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je 7. februara 2018. 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. 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 7 - 27. februara 2018.g. Nakon isteka roka za konsultacije, sačinjen je izvještaj.
- 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 25. aprila 2018. dalo na javnu raspravu tekst Nacrta zakona o izmjenama i dopunama 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 25. aprila do 3. Juna 2018. godine. Javnu raspravu je sproveo 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 tri okrugli stolova: u Bijelom Polju (za opštine Bijelo Polje,

Berane, Kolašin, Mojkovac, Rožaje, Andrijevica, Plav, Petnjica, Pljevlja, Žabljak, Plužine, Gusinje i Šavnik, u Budvi (za opštine Budva, Bar, Tivat, Herceg Novi, Kotor i Ulcinj) i u Podgorici (za Glavni grad, prijestonicu Cetinje i opštine Nikšić i Danilovgrad).

- Predlozi, sugestije i komentari su dostavljani elektronskim putem i preko arhive Ministarstva održivog razvoja i turizma.
- Okruglim stolovima je prisustvovalo ukupno 40 učesnika. Okruglom stolu u Budvi je prisustvovalo najviše učesnika (18 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 javne uprave Uprave za inspeksijske poslove, Glavnog grada Podgorice i Komunalne inspekcije Glavnog grada i Zajednice opština. Predstavnici ovih institucija su aktivno učestvovali u pripremi Nacrta zakona.
- 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.

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,
20.06.2018. godine



MINISTAR
Pavle Radulović



26. 06. 2018

101 - 178 / 37

Crna Gora
Kabinet predsjednika Vlade
Kancelarija za evropske integracije

Br: 01-004-36/2

Podgorica, 18. jun 2018. godine

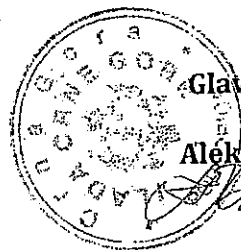
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
n/r ministru Pavlu Raduloviću

Poštovani gospodine Raduloviću,

Dopisom broj 101-178/34 od 26. juna 2018. godine tražili ste mišljenje o usklađenosti Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada sa pravnom tekovinom Evropske unije.

Nakon upoznavanja sa sadržinom predloga propisa, a u skladu sa nadležnostima definisanim članom 8 Odluke o uspostavljanju strukture za pregovore o pristupanju Crne Gore Evropskoj uniji ("Službeni list CG", br. 9/12, 15/14, 19/17 i 33/18), Kancelarija za evropske integracije je saglasna sa navodima u obrascu usklađenosti predloga propisa s pravnom tekovinom Evropske unije.

S poštovanjem,



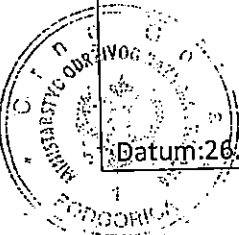
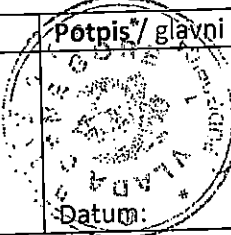
Glavni pregovarač

Aleksandar Drljević

- Sačinio: Vanja Dabižinović, mlađi ekspert za pravnu harmonizaciju
- Odobrila: Nevenka Vulićević, načelnik Odsjeka

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

Identifikacioni broj Izjave		MRT-IU/PZ/18/07
1. Naziv nacrt/predloga propisa		
- na crnogorskom jeziku	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada	
- na engleskom jeziku	Proposal of the Law on Amendments to the Law on the 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, generalni direktor. 020 446-202; marko.canovic@mrt.gov.me	
- kontakt osoba (ime, prezime, telefon, e-mail)	Radmila Lainović, rukovoditeljka direkcije 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		
- Organi 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) 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	2018 - 2020	
- Poglavlje, potpoglavlje	/	
- Rok za donošenje propisa	/	
- Napomena	Donošenje Zakona o izmjenama i dopunama 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 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 postavlog 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 održavanju stambenih zgrada nije preveden na engleski jezik.	
11. Učešće konsultanata u izradi nacrt/predloga propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti	
Prilikom izrade Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona održavanju stambenih zgrada nije bilo učešća konsultanata.	
Potpis / ovlašćeno lice obrađivača propisa	Potpis / glavni pregovarač
 Datum: 26.06.2018. godine	 Datum:

Prilog obrasca:

1. Prevodi propisa Evropske unije
2. Prevod nacrt/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		
MRT-TU/PZ/18/07		MRT-IU/PZ/18/07		
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 održavanju stambenih zgrada		Proposal of the Law on Amendments to the Law on the 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