



Predsjednik Crne Gore

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

U K A Z
O PROGLAŠENJU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

Proglašavam **ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA**, koji je donijela Skupština Crne Gore 26. saziva, na Četvrtoj sjednici Drugog redovnog (jesenjeg) zasijedanja u 2018. godini, dana 18. decembra 2018. godine.

Broj: 01-1876/2
Podgorica, 21.12.2018. godine

Predsjednik Crne Gore



Milo Đukanović

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 2 i člana 91 stav 1 Ustava Crne Gore Skupština Crne Gore 26. saziva, na Četvrtoj sjednici Drugog redovnog (jesenjeg) zasijedanja u 2018. godini, dana 18. decembra 2018. godine, donijela je

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 poslovni 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 začepjenja 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 ne 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 dijelu, a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave nadležnog za inspekcijske 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 4 dodaje se novi stav koji glasi:

„Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih djelova stambene zgrade (podrumi, garaže, garažna mjesta), koji su u svojini samo nekih etažnih vlasnika, snose njihovi vlasnici.“

Poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

„Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski 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. 5, 6 i 7 postaju st. 6, 8 i 9.

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 poslove 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 ovlašćenja 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 inspektoratu 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 inspekcijskog 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 skupština 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 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 preuzima 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 stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (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 19 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 inspektoru 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 popuštanja 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 samouprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, vodi registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika (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 5 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5)."

Član 19

Član 34 mijenja se i glasi:

„U vršenju poslova inspekcijskog 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 obrazovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) da li su u slučaju iz člana 6 stav 4 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 obavljanje hitnih radova na 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, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5);

7) 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);

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 2);

11) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4);

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);

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 ovog zakona (član 23 stav 2);

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);

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 dijelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24)."

Član 20

Član 35 mijenja se i glasi:

„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 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 skupštini i/ili upravniku, odnosno privrednom društvu, pravnom licu, stambenoj zadrugi ili preduzetniku iz člana 8 ovog zakona da 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);

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 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 upravniku 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 2 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 19 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 da obavijesti 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 ovlašćenja 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 inspektoratu 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 (član 22a stav 1);

29) naredi privremenom upravniku da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozori 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) 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 samouprave povjeri vođenje registra da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika (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 5 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 ukloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) naredi etažnom vlasniku da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) naredi etažnim vlasnicima da obrazuju 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 obezbijede obavljanje hitnih radova na 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, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5);

7) 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);

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 prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);

9) naredi etažnom vlasniku, da kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);

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 2);

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 4);

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 ukloni 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 dijelova 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) 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) 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 obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svog posebnog dijela stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 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 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 2);

17) ne omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4);

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 upravniku 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 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 dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, ne 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);

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 (član 26 stav 1);

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 26 stav 5 ovog zakona (član 26 stav 5);."

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 10 dana od dana prestanka mandata, ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);

10) 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);

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 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);

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“.

Broj: 27-1/18-3/4

EPA 509 XXVI

Podgorica, 18. decembra 2018. godine

SKUPŠTINA CRNE GORE 26. SAZIVA

