

## IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

### TEKST NACRTA ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

#### Vrijeme trajanja javne rasprave:

30 dana - Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je 10. avgusta 2026. godine stavilo na javnu raspravu Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada

#### Način sprovođenja javne rasprave:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uputilo je javni poziv građanima, privrednim subjektima, naučnoj i stručnoj javnosti, državnim organima, organima državne uprave, nevladinim organizacijama i drugim zainteresovanim subjektima da se uključe u javnu raspravu i daju svoj doprinos u razmatranju Nacrta Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, dostavljanjem primjedbi, predloga i sugestija u pisanom obliku putem pošte na adresu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica, ili na e-mail adresu: marko.vico@mdup.gov.me.

U okviru postupka javne rasprave organizovan je okrugli sto, i to dana 07. septembra 2026. godine u prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u Multimedijalnoj sali za sastanke na prizemlju.

#### Ovlašćeni predstavnici ministarstva koji su učestvovali u javnoj raspravi:

- Slavica Stankov, VD generalne direktorice Direktorata za stanovanje;
- mr Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja;
- Ana Đukanović, načelnica Direkcije za normativne poslove;
- Branka Petrović, samostalna savjetnica I u Direkciji za unapređenje politika stanovanja;
- Nataša Čeranić, samostalna savjetnica I u Direkciji za socijalno stanovanje;
- Srđan Bojović, samostalni savjetnik I u Direkciji za normativne poslove; i
- Marko Vico, Direktorat za stanovanje.

#### Podaci o broju i strukturi učesnika u javnoj raspravi:

Okruglom stolu o Nacrtu zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada prisustvovalo je 20 učesnika (predstavnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, predstavnici nadležnih organa lokalnih uprava iz Glavnog grada, opštine Nikšić i Tivat, predstavnici agencija za upravljanje i održavanje stambenih zgrada, redom „Allegra“ doo, „Ulazi Podgorice“ doo, „Zetogradnja održavanje“ doo, „Art Gloria“ doo i „Fortm“ doo, predstavnici Agencije za stanovanje doo Podgorica, predstavnici Advokatske kancelarije Dujović Radulović).

Na Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada prispjelo je 37 primjedbi od strane pravnih i fizičkih lica, organa lokalne uprave i NVO sektora.

Najveći dio primjedbi odnosi se na minimalnu naknadu za održavanje, licenciranje i uslove za obavljanje poslova upravnika, pravni status apartmanskih objekata, obavezni minimalni procenat naknade predsjedniku skupštine i upravniku, obavezno imenovanje opunomoćenog predstavnika za etažne vlasnike koji nemaju prebivalište u Crnoj Gori, kvorum i većina za odlučivanje skupštine etažnih vlasnika, kriterijum i postupak izbora upravnika po službenoj dužnosti, zajednički račun za tekuće održavanje, nužne ili investicione radove, inicijativu za konstituisanje skupštine etažnih vlasnika, elektronsko glasanje, ovlaštenja i upravne mjere i radnje komunalnog inspektora i komunalnog policajca.

#### Rezime dostavljenih primjedbi, predloga i sugestija, sa navedenim razlozima njihovog prihvatanja, odnosno neprihvatanja

| R.b r. | Podnosilac primjedbe, predloga i sugestije | Primjedba, predlog i sugestija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Odgovor na primjedbu, predlog, sugestiju                                                                                                                                                           |
|--------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | Dragana Đurašević                          | Novim predlogom zakona se predlaže da se za održavanje skupština stanara dozvoljava odlučivanje i putem telefona i interneta a istovremeno se zahteva da vlasnici takvih stanova moraju da nađu osobu u CG koja će ih zastupati fizički na sednicama. Da li mislite da je realno da svi takvi vlasnici nekretnina, a a ima ih dosta, mogu da nadju isobu za tako nešto? I zašto je to uopšte potrebno ako mogu da svoje učešće u odlukama bez problema obavljaju ili preko video poziva ili preko interneta. Molimo vas da ovu odluku preispitate | <b>Djelimično se prihvata.</b><br><b>Obrazloženje:</b><br>Primjedba se prihvata u dijelu da etažni vlasnik koji nema boravak u Crnoj Gori može učestvovati u radu skupštine putem video poziva ili |

|    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 | obzirom da verujem da će izazvati nepotrebno veliku ogorčenost vlasnika brojnih nekretnina u CG. Praktično sve ih dovodite u diskriminirajuću poziciju.                                                                                                                                                                              | interneta, ali mora imati svog predstavnika u Crnoj Gori, imajući u vidu da je u praksi bilo slučajeva kada je bilo potrebno hitno intervenirati u ili iz stana takvog vlasnika, a nije bilo moguće stupiti u kontakt sa istim niti ući u njegov stan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. | Vlado Vujović   | Da li će objekti apartmanskog tipa dobiti mogućnost formiranja organa?? Posebno važno za primorje.                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b></p> <p>Objekti apartmanskog tipa su objekti turističke namjene odnosno isti nijesu objekti stanovanja i ne mogu se uređivati Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih zgrada.</p> <p>Naime, svi objekti se grade na osnovu planskog dokumenta i građevinska dozvola se dobija za izgradnju objekta tačno definisane namjene. U postupku dobijanja građevinske dozvole investitori imaju obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje koje su, naročito za primorske opštine, izuzetno velike. Zakonom koji uređuje izgradnju objekata dala se mogućnost lokalnim samoupravama da u cilju razvijanja turizma, smanje ili potpuno ukinu navedenu naknadu što je veliki broj investitora i iskoristio, pa se samim tim i izgradio veliki broj turističkih objekata. Na osnovu izdatih građevinskih i upotrebni dozvole se vrši upis objekata u katastar nepokretnosti, pa ako je upotrebna dozvola izdata za apartmanski objekat, on se kao takav morao i upisati.</p> <p>Ako postoji mogućnost odnosno ako je to planskim dokumentom dozvoljeno, apartmanski objekat može dobiti dozvolu za rekonstrukciju i da se iz namjene – turistički apartamni prevede u namjenu objekata za stanovanje. U postupku dobijanja građevinske dozvole ti objekti podliježu i obavezi plaćanja naknade za komunalno opremanje, od koje su apartmanski objekti bili oslobođeni lokalnim odlukama za plaćanje naknade za komunalno opremanje.</p> |
| 3. | Biljana Bulajić | <p><b>Predlog 1:</b></p> <p>Predlažem da se propiše pravo svakog etažnog vlasnika da, isključivo na svoj zahtjev, najviše jednom mjesečno, neposredno od banke kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, zatraži i dobije elektronski izvod odnosno pregled prometa po tom računu, bez posredovanja i bez prethodnog</p> | <p><b>Predlog 1, 2, 3 i 4:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b> u obliku predloženog predloga jer je već</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>odobrenja upravnika. Banka bi, nakon provjere svojstva etažnog vlasnika, izvod dostavljala elektronskim putem na njegovu prijavljenu adresu elektronske pošte. Izvod treba da sadrži podatke neophodne za provjeru finansijskog poslovanja zgrade, uključujući stanje računa, datum i iznos transakcije, prilive i odlive i svrhu odnosno osnov transakcije. Podaci o ličnosti koji nijesu neophodni za kontrolu finansijskog poslovanja, kao što su JMBG, broj lične isprave, adresa prebivališta, broj privatnog računa i drugi nepotrebni podaci, treba da budu zatamnjeni ili uklonjeni u skladu sa propisima o zaštiti podataka o ličnosti. Ostvarivanje ovog prava ne bi smjelo zavisiti od saglasnosti ili odobrenja upravnika.</p> <p><b>Obrazloženje predloga:</b></p> <p>Svrha ove odredbe je da etažni vlasnik može pravovremeno i neposredno provjeriti stvarni promet po zajedničkom računu i uporediti ga sa finansijskim izvještajem koji dobija od upravnika. Mjesečna mogućnost provjere omogućava da se eventualne nepravilnosti ili zloupotrebe uoče i prijave na vrijeme, prije nego što eventualna šteta postane veća.</p> <p><b>Predlog 2:</b></p> <p>Predlažem da se propiše obaveza upravnika da na oglasnoj tabli stambene zgrade jednom mjesečno objavi tabelarni pregled uplata za svaki poseban dio odnosno stan, za svaki pojedinačni mjesec tekuće i prethodne kalendarske godine. Pregled bi za svaki stan sadržao najmanje: broj stana; mjesec na koji se uplata odnosi; iznos uplate za taj mjesec.</p> <p>Za mjesece u kojima uplata nije izvršena upisivao bi se iznos 0,00 €. Pregled bi se redovno ažurirao nakon isteka svakog mjeseca, a podaci za prethodnu i tekuću godinu čuvali bi se na oglasnoj tabli u okviru perioda propisanog zakonom. Na oglasnoj tabli se ne bi objavljivali ime i prezime vlasnika, JMBG, broj telefona, adresa, broj računa niti drugi nepotrebni podaci o ličnosti.</p> <p><b>Obrazloženje predloga:</b></p> <p>Ovakav način objavljivanja omogućio bi svim etažnim vlasnicima da imaju neposredan uvid u to koliko je sredstava za održavanje stvarno uplaćeno za svaki stan i za svaki mjesec. Cilj ove odredbe nije javno izlaganje ličnih podataka, već transparentnost naplate sredstava koja pripadaju zajedničkom fondu stambene zgrade. Objavljivanje samo broja stana i iznosa uplate, bez imena i drugih nepotrebni podataka, omogućilo bi kontrolu uplata uz istovremenu zaštitu ličnih podataka.</p> <p><b>Predlog 3:</b></p> <p>Predlažem da se ove dvije obaveze posmatraju kao međusobno povezane mjere transparentnosti:</p> <p>etažni vlasnik može na svoj zahtjev, jednom mjesečno, direktno od banke dobiti izvod/promet po zajedničkom računu;</p> <p>svi etažni vlasnici mogu na oglasnoj tabli vidjeti broj stana i iznos uplate za svaki mjesec tekuće i prethodne godine; bankarski izvod omogućava nezavisnu provjeru stvarnog prometa, dok oglasna tabla omogućava neposredan pregled uplata unutar same zgrade. Na ovaj način se smanjuje mogućnost netransparentnog raspolaganja zajedničkim sredstvima i omogućava pravovremeno uočavanje eventualnih nepravilnosti.</p> <p><b>Predlog 4:</b></p> <p>Takođe predlažem uvođenje strožijih novčanih kazni za upravnike koji ponove isti prekršaj, pogotovo kada su u pitanju novčana sredstva stanara, kao i predlog da svi inspektori za stanovanje prilikom preduzimanja svojih mjera po osnovu prijave stanara uvijek naprave kopije sakupljene dokumentacije na osnovu koje su donijeli neko rješenje kako bi imali dokaz u slučaju eventualnog sudskog spora.</p> | <p>slično inkorporirano u Nacrtu zakona</p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Predlozi 1,2,3 i 4 se ne prihvataju u predloženom obliku, jer je slično rješenje već inkorporirano u Nacrt zakona, i to članom 24 stav 1 tačka 3, članom 49 stav 6, članom 50 stav 3 i članom 56 st. 5 i 6.</p> <p>Sve navedene obaveze upravnika podliježu inspekcijskoj kontroli i predviđene su značajne prekršajne kazne.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                            | <p><b>Predlog 5:</b><br/>Predlažem da se novim zakonom:</p> <p>propíše da upravnik i predsjednik Skupštine stanara, kao fizička lica, mogu biti isključivo vlasnici stana u toj zgradi što bi doprinijelo većoj odgovornosti i savjesnosti tokom upravljanja bez mogućnosti prenosa te funkcije punomoćjem; ako vlasnici ne mogu izabrati upravnika, omogućiti angažovanje registrovane profesionalne agencije; uvede potpuna kontrola trošenja sredstava i dostupnost računa, ugovora i dokumentacije svim vlasnicima; uvede pisano izjašnjavanje – svaki vlasnik može dostaviti predlog ili glas u sanduče upravnika ili na zvanični e-mail zgrade/agencije, uz datum i potpis, a takav glas ima istu pravnu snagu kao glas na sjednici;</p> <p>zaštite vlasnici koji su u neslaganju sa upravnikom ili predsjednikom i zbog toga ne žele prisustvovati sastancima; pooštre kazne za zloupotrebu funkcije, netransparentno raspolaganje sredstvima i onemogućavanje prava vlasnika, uz razrješenje kod težih ili ponovljenih povreda.</p> <p>Ovakav sistem bi spriječio samovolju malog broja stanara koji redovno prisustvuju sastancima, omogućio ravnopravno učešće i vlasnicima koji ne mogu ili ne žele da prisustvuju sastancima jer npr. ne žele svađu, povećao odgovornost i transparentnost i rasteretio Inspekciju za stanovanje.</p>                                                                                                                                                              | <p><b>Predlog 5:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Važeće zakonsko rješenje je da je predsjednik skupštine stanara jedan od etažnih vlasnika, dok se za upravnika može izabrati ili jedan od etažnih vlasnika odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja.</p> <p>Ovo rješenje je u praksi pokazalo svoje manjkavosti iz razloga što u velikom broju zgrada etažni vlasnici nijesu htjeli da se prihvate ni funkcije predsjednika ni funkcije upravnika. Zato se ovim nacrtom pokušava prevazići blokada funkcionisanja i upravljanja i održavanja stambene zgrade na način što je data mogućnost da nadležni organ lokalne samouprave imenuje po službenoj dužnosti lica koja će obavljati ove poslove, a zadržano je da etažni vlasnici za predsjednika mogu da izaberu nekoga od vlasnika. Upravnik takođe može biti fizičko lice koje je i vlasnik u toj stambenoj zgradi.</p> <p>Što se tiče glasanja, smatramo da pisano izjašnjavanje "svaki vlasnik može dostaviti predlog ili glas u sanduče upravnika, uz datum i potpis, a takav glas ima istu pravnu snagu kao glas na sjednici" nije prihvatljivo jer mora postojati dokaz o identifikaciji lica koje glasa.</p> |
| 4. | Advokat Marko M. Međedović | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Potrebno je normativno uskladiti Nacrt sa važećim Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima, naročito u dijelu upravljanja, izbora upravnika i načina odlučivanja skupštine.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b></p> <p>U obrazloženju Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada navodi se da je normativna regulacija etažne svojine podijeljena između Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada, te da se odredbe koje se odnose na upravljanje integrišu u novi zakon radi veće pravne sigurnosti. Međutim, važeći Zakon o svojinsko-pravnim odnosima i dalje sadrži odredbe čl. 180-191 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima o upravljanju stambenom zgradom. Pojedina rješenja Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada odstupaju od tih normi: član 188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima dopušta da se za upravnika izabere vlasnik, dok čl. 18-20 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada i za fizičko lice zahtijevaju licencu profesionalnog upravnika i osiguranje; član 186 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima polazi od pravila da svaki vlasnik ima jedan glas, dok član 15 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada odlučivanje vezuje za neto površinu posebnih djelova. Takvo paralelno postojanje različitih normi iste zakonske snage može proizvesti pravnu nesigurnost i sporove o tome koja se norma primjenjuje.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Prihvata se</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Predlog izmjene:</b> Istovremeno sa donošenjem novog zakona izvršiti odgovarajuće izmjene ili brisanje kolizionih odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, odnosno u samom zakonu jasno i iscrpno urediti odnos prema tim odredbama.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2: Čl. 18-20 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba izmijeniti tako da etažni vlasnik kojeg skupština izabere za upravnika svoje zgrade ne mora imati licencu profesionalnog upravnika, dok bi licenca bila obavezna za profesionalno upravljanje kao djelatnost i za upravnika postavljenog po službenoj dužnosti.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b><br/> Član 18 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada zahtijeva da fizičko lice koje je upravnik posjeduje licencu profesionalnog upravnika i profesionalno osiguranje od odgovornosti od najmanje 5.000 eura, dok član 19 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada propisuje stručnu osposobljenost i stručni ispit. Time se praktično profesionalizuje i funkcija upravnika koji je jedan od etažnih vlasnika i kojeg su ostali vlasnici izabrali zbog povjerenja i poznavanja konkretne zgrade. Član 188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima izričito razlikuje vlasnika koji može biti izabran za upravnika od drugog fizičkog ili pravnog lica registrovanog za poslove upravljanja. Pored toga, sam Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada pokazuje da upravnik ne izvodi lično stručne tehničke radove: član 36 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada predviđa angažovanje registrovanih pravnih lica i preduzetnika za održavanje i građevinsko-zanatske radove. Uloga upravnika je organizaciona, administrativna, finansijska i izvršna - da blagovremeno reaguje, izvršava odluke skupštine i obezbijedi angažovanje stručnih izvođača. Zahtjev da i vlasnik koji upravlja samo svojom zgradom mora proći režim profesionalne licence zato djeluje nesrazmjerno cilju koji se želi postići.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Uvesti dva režima: (1) upravnik iz reda etažnih vlasnika - bira ga skupština bez profesionalne licence, uz zakonski propisane obaveze i odgovornost; (2) profesionalni upravnik - licenca, stručni ispit, osiguranje i ostali uslovi, obavezni kada se upravljanje pruža kao djelatnost, za više zgrada ili kada se upravnik postavlja po službenoj dužnosti.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3: Čl. 51 i 52 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba izmijeniti tako da se ne propisuje obavezni minimalni procenat naknade predsjedniku skupštine i upravniku, već da visinu naknade, uključujući mogućnost rada bez naknade, slobodno određuje skupština etažnih vlasnika.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</b><br/> Član 51 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada propisuje da naknada predsjedniku skupštine ne može biti manja od 5% ukupne mjesečne naknade za održavanje, a član 52 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada da naknada upravniku ne može biti manja od 15%. Time skupština formalno odlučuje o visini naknade, ali joj je isključena mogućnost da utvrdi nižu naknadu ili da se sa predsjednikom odnosno upravnikom iz reda etažnih vlasnika dogovori da funkciju obavlja bez naknade. Član 188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisuje da upravniku naknada pripada 'po pravilu', što ostavlja prostor volji vlasnika. Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, nasuprot tome, unaprijed određuje obavezni minimalni trošak koji se finansira iz sredstava održavanja zgrade. To je naročito sporno u manjim zgradama ili kada jedan od vlasnika želi da funkciju obavlja bez naknade ili za simboličan iznos.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Brisati minimalne procenat iz čl. 51 i 52 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada za predsjednika skupštine i upravnika kojeg neposredno bira skupština. Minimalnu naknadu eventualno zadržati samo za profesionalnog upravnika i predsjednika/upravnika postavljenog po službenoj dužnosti.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/> Prihvata se</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> Predlog će se razmotriti</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> Položaj predsjednika skupštine treba racionalizovati: suziti neodređene kontrolne funkcije, precizno razgraničiti ovlaštenja od upravnika i ograničiti mogućnost postavljanja predsjednika sa liste Ministarstva samo na privremenu i krajnju mjeru.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:</b><br/>Po članu 184 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima predsjednik prvenstveno saziva i vodi sjednice skupštine. Član 11 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada njegovu funkciju širi na kontrolu sprovođenja godišnjeg programa održavanja, potpisivanje zapisnika o stanju računa, primopredaju zgrade, dostavljanje akata lokalnoj upravi, potpisivanje i pečaćenje akata i čuvanje dokumentacije i ključeva. Formulacija iz člana 11 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada da predsjednik 'vrši kontrolu sprovođenja godišnjeg programa održavanja' nije dovoljno određena i može se preklapati sa funkcijama upravnika, koji program realizuje i o njemu izvještava. Dodatno, član 10 stav 8 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada omogućava da organ lokalne uprave, ako skupština u propisanom roku ne izabere predsjednika, odredi predsjednika sa liste kandidata koju utvrđuje Ministarstvo. Time lice koje vlasnici nijesu izabrali dobija važnu ulogu u radu njihove skupštine, uz pravo na naknadu.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Precizirati da predsjednik ima pretežno proceduralnu i nadzornu funkciju u odnosu na odluke skupštine, bez samostalnog odlučivanja. Pojam 'kontrole sprovođenja programa' taksativno razraditi. Predsjednika sa liste Ministarstva određivati samo privremeno, nakon prethodnog upozorenja i dodatnog razumnog roka vlasnicima, do prvog izbora predsjednika od strane skupštine.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5: Čl. 7 i 15 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba međusobno uskladiti i jasno urediti princip glasanja, a istovremeno ih uskladiti sa članom 186 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:</b><br/>Član 15 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada kvorum i odlučivanje vezuje za neto površinu posebnih djelova, dok član 186 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima polazi od pravila 'svaki vlasnik ima jedan glas', uz posebna pravila za odluke koje prevazilaze redovno održavanje. Potrebno je jasno opredijeliti da li se glas računa po vlasniku, posebnom dijelu ili po površini i kako se tretira vlasnik više posebnih djelova. Posebno treba preispitati član 15 stav 4 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada: nakon dva neuspjela saziva, u trećem sazivu odluku mogu donijeti prisutni vlasnici većinom neto površine samo prisutnih. Bez minimalnog praga u odnosu na ukupnu površinu zgrade, teoretski vrlo mali dio ukupnog vlasništva može donijeti odluku obavezujuću za sve etažne vlasnike.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Jasno i jedinstveno definisati glasačku snagu etažnog vlasnika i istovremeno uskladiti odgovarajuće odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Za treći saziv odrediti minimalni prag zastupljenosti ukupne površine zgrade i ograničiti olakšani režim na odluke redovnog upravljanja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6: Brisati obavezu etažnog vlasnika koji nema prebivalište u Crnoj Gori da obavezno imenuje opunomoćenog predstavnika, propisanu članom 7 st. 6 i 7 i članom 74 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:</b><br/>Nacrt istovremeno omogućava prisustvo i odlučivanje putem sredstava elektronske komunikacije. Zbog toga nije jasno koji legitiman cilj zahtijeva da vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gori mora imenovati drugo lice da u</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada samo detaljnije razrađuje Zakon o svojinsko-pravnim poslovima. Predsjednik je predstavnik skupštine, pa je i logično da isti osim administrativnih poslova obavlja i tu kontrolnu funkciju. Praksa nam je pokazala da je sazivanje skupštine više puta godišnje teško izvodljivo a da je konstatovanje propusta u radu upravnika tek na redovnoj godišnjoj skupštini u nekim slučajevima kasno da bi se ispravile greške u funkcionisanju i održavanju stambene zgrade. Svakako, predsjednik nema ovlaštenja da sam preduzima određene radnje, ali ima ovlaštenje da sazove i upozna skupštinu sa informacijama do kojih je u kontroli rada upravnika došao.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/><b>Primjedba se prihvata</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>ne prihvata se.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 1 ovog izvještaja.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>njegovo ime učestvuje u radu skupštine, iako može neposredno učestvovati elektronskim putem. Obaveza je dodatno praćena inspekcijskom mjerom i prekršajnom odgovornošću. Takvo razlikovanje vlasnika prema prebivalištu predstavlja dodatno administrativno opterećenje koje nije nužno za funkcionisanje zgrade.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Punomoćnika urediti kao pravo, a ne obavezu. Obavezu imenovanja predstavnika eventualno predvidjeti samo kada vlasnik nije dostavio adresu za komunikaciju ili se objektivno ne može obezbijediti njegovo neposredno učešće i dostavljanje.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7: Član 50 stav 5 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba izmijeniti tako da zbirni račun za naknadu održavanja nema svojstvo izvršne isprave, već najviše svojstvo vjerodostojne isprave.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 7:</b></p> <p>Ovo je pitanje procesne zaštite, a ne samog prava zgrade na naplatu dugovanja. Prema članu 18 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, izvršne isprave su, između ostalog, izvršna sudska odluka, određene odluke i poravnjenja, izvršni notarski akti i druge isprave kojima zakon izričito prizna to svojstvo. Član 18 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju izričito propisuje i da sud i javni izvršitelj nijesu ovlašćeni da ispituju zakonitost i pravilnost izvršne isprave. Član 49 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju propisuje da prigovor protiv rješenja o izvršenju na osnovu izvršne isprave ne odlaže izvršenje, a član 61 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju da se takvo izvršenje sprovodi prije pravosnažnosti rješenja, osim kada je zakonom drukčije određeno. Nasuprot tome, član 25 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju fakturu (račun) tretira kao vjerodostojnu ispravu, a prema članu 58 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju dužnik može osporavati, između ostalog, da potraživanje nije nastalo, da je u ispravu unijet neistinit sadržaj, da obaveza nije dospjela ili da je prestala; prema članu 60 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju prigovor, po pravilu, odlaže izvršenje. Davanjem zbirnom računu svojstva izvršne isprave bitno se mijenja procesni položaj etažnog vlasnika kao izvršnog dužnika, jer se naplata omogućava na osnovu isprave čiju zakonitost i pravilnost sud i javni izvršitelj nijesu ovlašćeni da ispituju, uz uži obim razloga za prigovor i mogućnost sprovođenja izvršenja prije pravosnažnosti rješenja o izvršenju. Dodatno, član 22 Zakona o izvršenju i obezbjeđenju zahtijeva da izvršna isprava individualizuje izvršnog povjerioca, izvršnog dužnika, predmet, vrstu, obim i rok ispunjenja obaveze, dok je u članu 50 stav 5 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada riječ o zbirnom računu za sve posebne djelove zgrade.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> U članu 50 stav 5 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada riječi 'ima svojstvo izvršne isprave' zamijeniti riječima 'ima svojstvo vjerodostojne isprave', uz jasno propisivanje sadržaja pojedinačnog obračuna i dokaza o njegovom dostavljanju etažnom vlasniku.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8: Član 50 stav 10 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, kojim se sticalac prava svojine odnosno korisnik posebnog dijela čiji je vlasnik preminuo čini odgovornim za dug prethodnog vlasnika, treba precizirati i značajno ograničiti.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 8:</b></p> <p>Odredba je formulisana veoma široko: ne određuje period na koji se dug odnosi, ne razdvaja dug nastao prije i poslije sticanja, ne uređuje da li prethodni vlasnik ostaje odgovoran, ne propisuje da li je odgovornost solidarna, niti uspostavlja obavezan mehanizam kojim bi sticalac prije zaključenja pravnog posla mogao pouzdano saznati iznos duga. Time kupac može preuzeti obavezu koja nije nastala njegovim postupanjem i čiji obim nije mogao jednostavno provjeriti. Kod nasljeđivanja je takođe potrebno voditi računa o opštim pravilima odgovornosti nasljednika za dugove ostavioca.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/>Predlog će se razmotriti</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/>Predlog će se razmotriti</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Predlog izmjene:</b> Ako se želi vezivanje određenog dijela duga za poseban dio zgrade, propisati jasna ograničenja: obaveznu potvrdu upravnika o stanju duga prije prenosa, vremenski ograničen period, precizno uređenje odnosa odgovornosti prethodnog i novog vlasnika i usklađivanje sa pravilima nasljednog i obligacionog prava.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b> Član 14 stav 9 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba izmijeniti tako da zapisnik ne gubi pravno dejstvo zbog svakog formalnog nedostatka, već samo kada nedostatak onemogućava pouzdano utvrđivanje kvoruma, sadržaja odluke ili rezultata glasanja.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 9:</b><br/>Nacrt propisuje da zapisnik koji nema propisani sadržaj 'ne proizvodi pravno dejstvo'. Takva posljedica je nesrazmjerna kada je volja skupštine nesporna, a predsjednik je izostavio neki formalni podatak ili učinio otklonjivu grešku. Etažni vlasnici ne bi trebalo da snose posljedice u vidu nevažnosti njihove odluke zbog greške lica koje vodi zapisnik, naročito ako se kvorum, sadržaj odluke i ishod glasanja mogu pouzdano utvrditi iz drugih podataka i dokumentacije.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Propisati mogućnost ispravke i dopune zapisnika u određenom roku. Neproizvođenje pravnog dejstva vezati samo za nedostatke koji se odnose na bitne elemente potrebne za utvrđivanje zakonitosti odluke.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b> Prekršajnu odgovornost stambene zgrade i solidarnu odgovornost etažnih vlasnika treba preispitati i individualizovati prema tome ko je konkretno mogao i bio dužan da izvrši obavezu.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 10:</b><br/>Odredbama člana 62 st. 2 i 3, člana 63 st. 4 i 5 i člana 64 st. 5 i 6 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada propisano je da, u određenim slučajevima kada skupština nije formirana, predsjednik skupštine nije izabran odnosno upravnik nije imenovan, za propisane prekršaje odgovara stambena zgrada, ulaz, lamela odnosno kompleks stambenih zgrada kao pravni subjekt, dok etažni vlasnici, ukoliko stambena zgrada nema otvoren zajednički račun, za te prekršaje odgovaraju solidarno. Takvo rješenje može dovesti do toga da i etažni vlasnik koji je glasao za formiranje organa upravljanja, uredno izvršavao svoje obaveze ili se protivio nezakonitom postupanju snosi novčanu posledicu zbog propusta drugih lica ili zbog kolektivnog nepostupanja na koje nije mogao presudno uticati. Prekršajna odgovornost bi, u mjeri u kojoj je to moguće, trebalo da bude vezana za lice kojem je konkretna zakonska obaveza povjerena i koje je imalo stvarnu pravnu i faktičku mogućnost da je izvrši, uz dosljedno poštovanje načela individualizacije odgovornosti.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Solidarnu odgovornost etažnih vlasnika ograničiti na obaveze koje su po svojoj prirodi zajedničke i za čije neizvršenje su imali stvarnu mogućnost odlučivanja. Za proceduralne i operativne propuste primarno sankcionisati konkretni organ ili odgovorno lice.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b> Član 63 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba normativno ispraviti jer iz njegovog teksta ne proizlazi jasna prekršajna odgovornost predsjednika skupštine koji je fizičko lice, a nije preduzetnik.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 11:</b><br/>Član 10 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada propisuje da se za predsjednika bira etažni vlasnik sa prebivalištem odnosno sjedištem u Crnoj Gori, pa predsjednik može biti i fizičko lice. Član 63 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, međutim, kaznu primarno propisuje za 'pravno lice - predsjednik skupštine odnosno zamjenik predsjednika skupštine', zatim za odgovorno lice u pravnom licu i za preduzetnika. Iz takve formulacije nije jasno kojom se kaznom kažnjava tipični</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/>Predlog će se razmotriti</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/>Predlog će se razmotriti</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b><br/>prijehvata se</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>predsjednik koji je fizičko lice - vlasnik stana i nije preduzetnik. Takva praznina je posebno problematična jer član 63 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada nabraja veliki broj obaveza predsjednika.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Jasno definisati sve kategorije mogućih predsjednika i za svaku kategoriju, ukoliko se zadržava prekršajna odgovornost, propisati odgovarajući raspon kazne uz međusobno dosljednu terminologiju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12: Član 58 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada treba precizirati tako da neposredan pristup inspektora podacima o zajedničkom bankarskom računu bude ograničen na podatke i period koji su nužni za konkretan inspekcijski postupak.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 12:</b><br/>Nacrt daje inspektoru mogućnost da od banke zahtijeva broj računa, stanje na određeni dan, promet, izvode i 'drugu dokumentaciju koja se odnosi na raspolaganje sredstvima stambene zgrade'. Potreba za efikasnim nadzorom nad raspolaganjem zajedničkim sredstvima je legitimna, ali formulacija 'druga dokumentacija' je široka i ne određuje dovoljno jasno granice zahtjeva. Zaštita finansijskih podataka zahtijeva da se ovlašćenje koristi samo kada je to potrebno za određenu kontrolu i u obimu koji je srazmjeran predmetu nadzora.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Propisati da zahtjev inspektora mora biti pisan i obrazložen, sa označenim predmetom nadzora, periodom i vrstom traženih podataka, te da se mogu tražiti samo podaci nužni za utvrđivanje konkretne nepravilnosti.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 13: Odredbe čl. 28-30 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada o pravnom subjektivitetu ulaza, lamele i kompleksa stambenih zgrada treba dopuniti jasnim pravilima o imovini, odgovornosti i izvršenju.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 13:</b><br/>Nacrt predviđa da ulaz odnosno lamela, a u određenim slučajevima i kompleks stambenih zgrada, imaju svojstvo pravnog lica u poslovima upravljanja i održavanja. Istovremeno, zajednički dijelovi zgrade po svojoj prirodi mogu služiti većem broju ulaza ili lamela, a sredstva i troškovi se razdvajaju ugovorom. Nije dovoljno jasno iz koje imovine takav pravni subjekt odgovara prema trećim licima, kako se postupa kada obaveza nastane na zajedničkom dijelu koji služi više subjekata, ko snosi teret izvršenja i kako se razgraničavaju računi i sredstva u slučaju izdvajanja.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Dopuniti zakon pravilima o obimu pravne sposobnosti, imovini iz koje ulaz/lamela/kompleks odgovara, odnosu prema zajedničkim dijelovima cijele zgrade, načinu vođenja računa i raspodjeli odgovornosti prema trećim licima.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 14: Potrebno je preispitati kumulativni nivo obaveznih finansijskih opterećenja etažnih vlasnika i omogućiti veću autonomiju skupštine u određivanju strukture troškova.</b></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 14:</b><br/>Nacrt zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada propisuje minimalnu vrijednost boda za naknadu održavanja, obaveznu minimalnu naknadu predsjedniku skupštine, obaveznu minimalnu naknadu upravniku, plaćanje premije osiguranja i druge troškove koji se finansiraju iz sredstava održavanja. Član 49 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada izričito navodi da se iz istih sredstava finansiraju redovno, nužno i hitno održavanje, naknade organima, materijalni troškovi predsjednika, osiguranje i drugi troškovi. Kada se fiksni procenti naknada organima izdvajaju iz istog fonda iz kojeg se finansira održavanje, dio sredstava koji bi trebalo da bude namijenjen stvarnom održavanju automatski se smanjuje. Posebno treba voditi računa o malim zgradama i socijalno osjetljivim</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12: ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Inspektor može da ima i redovne kontrole i ne treba ga ograničavati na kontrole koje on vrši po pijavama.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 13: Primjedba se prihvata</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 14: Predlog se prihvata</b></p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                |
|----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  | <p>domaćinstvima, gdje isti zakonski minimum može imati nesrazmjerno veći efekat.</p> <p><b>Predlog izmjene:</b> Zadržati obavezu obezbjeđivanja minimalnih sredstava za nužno i bezbjedno održavanje, ali strukturu naknada predsjedniku i upravniku, iznad neophodnih troškova održavanja i osiguranja, prepustiti odluci skupštine. Razmotriti različite režime za male i velike zgrade.</p> <p><b>Zaključna sugestija:</b> Cilj efikasnijeg održavanja stambenog fonda je legitiman, ali bi konačno rješenje trebalo da zadrži vlasnike kao stvarne nosioce upravljanja njihovom zajedničkom imovinom, profesionalni režim usmjeri na profesionalne i prinudno postavljene upravnike, a prinudne, finansijske i procesne mehanizme ograniči na mjeru koja je neophodna za ostvarenje tog cilja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                |
| 5. | Dražen Medojević | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Dopuniti član 2 Nacrta zakona tako da se njegove odredbe primjenjuju i na zgrade apartmanskog tipa i druge objekte sa više posebnih djelova u etažnom vlasništvu, kada ti objekti imaju zajedničke djelove, uređaje ili zemljište kojima je potrebno zajednički upravljati i koje je potrebno zajednički održavati.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Vlasnik sam apartmana u jednom takvom objektu i u praksi smo imali problem da formiramo skupštinu etažnih vlasnika jer objekat, odnosno posebni djelovi, nijesu evidentirani kao klasični stambeni prostor. Sa druge strane, takav objekat funkcioniše na isti način kao stambena zgrada kada je u pitanju upravljanje zajedničkom imovinom. Postoje zajednički ulazi i hodnici, liftovi, garaža, protivpožarni sistem, instalacije i drugi zajednički djelovi koje je potrebno redovno održavati. Potrebno je prikupljati sredstva za održavanje i donositi zajedničke odluke, a zbog formalne namjene objekta vlasnici trenutno nemaju odgovarajući zakonski mehanizam da to organizuju. Član 2 stav 2 Nacrta predviđa da se zakon primjenjuje na stambenu zgradu koja ima najmanje pet posebnih djelova namijenjenih za stanovanje. Smatram da ovakva formulacija može ponovo ostaviti apartmanske objekte van primjene zakona, iako za njih postoji ista potreba za organizovanim upravljanjem i održavanjem kao kod stambenih zgrada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Predlažem da se u članu 2 doda novi stav koji bi mogao da glasi: „Odredbe ovog zakona shodno se primjenjuju i na zgrade apartmanskog tipa i druge zgrade sa najmanje pet posebnih djelova u etažnom vlasništvu, koje imaju zajedničke djelove, uređaje ili zemljište čije upravljanje i održavanje zahtijeva zajedničko odlučivanje etažnih vlasnika.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b> Smatram da bi se ovakvom dopunom na jednostavan način riješio problem koji već postoji u praksi. Namjena objekta ili naziv posebnog dijela u katastru ne bi trebalo sami po sebi da onemoguće vlasnike da organizuju upravljanje zajedničkom imovinom. Ako objekat ima više posebnih djelova u vlasništvu različitih lica, a istovremeno ima lift, garažu, krov, fasadu, instalacije, protivpožarni sistem i druge zajedničke djelove, mora postojati jasan način da vlasnici formiraju organe upravljanja, otvore zajednički račun, prikupljaju sredstva i donose odluke o održavanju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> U članu 3, kojim se definiše značenje pojedinih izraza, dodatno pojasniti status apartmana, odnosno posebnih djelova koji nijesu u katastru označeni kao stanovi, kako ne bi postojala različita tumačenja da li vlasnici takvih posebnih djelova mogu ostvarivati prava i obaveze etažnih vlasnika u skladu sa ovim zakonom.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</b> Smatram da je ovo potrebno kako bi se izbjegla različita praksa organa lokalne uprave. Ukoliko se pitanje apartmanskih objekata ne definiše dovoljno jasno, postoji mogućnost da i nakon donošenja novog zakona ostane sadašnji problem: objekti sa velikim brojem pojedinačnih vlasnika i značajnom zajedničkom imovinom neće moći da formiraju organe upravljanja samo zato što posebni djelovi nijesu evidentirani kao stanovi. Jasna odredba u samom zakonu bi uklonila dilemu i vlasnicima i organima koji zakon treba da primjenjuju.</p> | <p><b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> |

|    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Jovan Nikolić | <p>Predlažem da se Nacrtom zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada jasno obuhvate i zgrade apartmanskog tipa, kao i drugi objekti koji imaju više posebnih djelova u etažnoj svojini različitih vlasnika, kada ti objekti imaju zajedničke djelove, uređaje i zemljište čije korišćenje, upravljanje i održavanje zahtijeva zajedničko odlučivanje vlasnika posebnih djelova.</p> <p>Posebno predlažem da se u članu 2 Nacrta zakona doda odredba kojom bi se propisalo da se odredbe ovog zakona shodno primjenjuju i na objekte apartmanskog tipa i druge objekte sa više posebnih djelova u etažnoj svojini više različitih vlasnika kada zajednički djelovi, uređaji i zemljište služe tim posebnim djelovima i kada njihovo redovno, nužno i hitno održavanje zahtijeva zajedničko upravljanje i obezbjeđivanje finansijskih sredstava od strane vlasnika posebnih djelova.</p> <p>U praksi postoji značaj broj objekata apartmanskog tipa koji po svojoj fizičkoj strukturi, načinu korišćenja i odnosima između vlasnika imaju sve karakteristike objekata u kojima postoji potreba za kontinuiranim zajedničkim upravljanjem i održavanjem. Takvi objekti imaju zajedničke ulaze i hodnike, liftove, garaže, krovove, fasade, instalacije, protivpožarne sisteme, uređaje i druge zajedničke djelove i opremu, čije održavanje nije moguće organizovati pojedinačno, već podrazumijeva zajedničko odlučivanje i kontinuirano obezbjeđivanje sredstava od strane vlasnika posebnih djelova.</p> <p>Međutim, ukoliko se određeni objekat zbog svoje formalne klasifikacije, namjene ili načina na koji su posebni djelovi evidentirani u katastru ne smatra stambenom zgradom u smislu ovog zakona, vlasnici tih posebnih djelova mogu u praksi ostati bez odgovarajućeg zakonskog mehanizma za organizovanje upravljanja i održavanja zajedničke imovine.</p> <p>Smatram da tako rješenje nije opravdano.</p> <p>Pravni status posebnog dijela, odnosno činjenica da je određena jedinica evidentirana kao apartman, a ne kao stan, ne bi smjela sama po sebi biti osnov za uskraćivanje vlasnicima prava i mogućnosti da organizuju upravljanje i održavanje zajedničkih djelova objekata. Ako više lica ima pravo svojine na posebnim djelovima jednog objekta, a ti posebni djelovi funkcionalno koriste zajedničke djelove, postoji objektivna i trajna potreba za uređenjem međusobnih prava i obaveza tih vlasnika u pogledu upravljanja, održavanja, finansiranja i odlučivanja.</p> <p>Naime, zajednički djelovi objekta, kao što su krov, fasada, konstrukcija, liftovi, zajedničke instalacije, protivpožarni sistemi, ulazi, hodnici, garažni prostori i drugi djelovi i uređaji koji služe svim ili određenom broju posebnih djelova, predstavljaju imovinu čije održavanje nije moguće prepustiti pojedinačnoj volji svakog vlasnika. Neuređeno pitanje upravljanja takvom imovinom može neposredno dovesti do njenog propadanja, smanjenja vrijednosti posebnih djelova, ugrožavanja bezbjednosti korisnika i nastanka znatno većih troškova u budućnosti.</p> <p>Poseban problem nastaje kod objekata koji su izgrađeni i stavljani u promet kao apartmanski objekti, nakon čega su posebni djelovi prodati većem broju fizičkih i pravnih lica. Nakon prenosa svojine na posebne djelove, investitor više nema nužno ulogu niti interes da dugoročno upravlja zajedničkim djelovima objekta, dok vlasnici posebnih djelova, ukoliko nijesu obuhvaćeni odgovarajućom zakonskim režimom, mogu ostati bez efikasnog mehanizma za donošenje odluka, prikupljanje sredstava i organizovanje održavanja.</p> <p>Na taj način nastaje pravna i praktična neravnopravnost između vlasnika posebnih djelova koji imaju status stanova i vlasnika posebnih djelova koji su evidentirani kao apartmani, iako se u oba slučaja radi o etažnoj svojini i o objektima čije zajedničke djelove koriste i čije održavanje moraju zajednički finansirati vlasnici.</p> <p>Smatram da cilj ovog zakona ne bi trebalo da bude isključivo uređenje održavanja objekata koji formalno imaju status „stambene zgrade“, već uspostavljanje efikasnog, održivog i izvršnog sistema upravljanja i održavanja objekata u kojima postoji zajednička imovina više vlasnika.</p> <p>U tom smislu, primjena zakona ne bi trebalo da zavisi isključivo od naziva ili katastarske oznake posebnog dijela, već prvenstveno od postojanja etažne</p> | <p><b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                               | <p>svojine više vlasnika i zajedničkih djelova i uređaja čije upravljanje i održavanje objektivno zahtijeva zajedničko odlučivanje.</p> <p>Predloženo rješenje bi omogućilo vlasnicima posebnih djelova u objektima apartmanskog tipa da na jasan i zakonom uređen način formiraju odgovarajući oblik zajedničkog upravljanja, donose odluke o održavanju, obezbjeđuju i prikupljaju sredstva, otvore zajednički račun i angažuju upravnika odnosno druga lica za poslove održavanja i upravljanja.</p> <p>Istovremeno, ovakvo rješenje bi bilo u potpunosti u skladu sa ciljem Nacrta zakona, a to je uspostavljanje efikasnog i održivog sistema upravljanja i održavanja objekata u kojima postoji zajednička imovina više vlasnika.</p> <p>Predlažem stoga da se član 2 Nacrta dopuni odredbom kojom će se izričito obezbijediti primjena ovog zakona i na objekte apartmanskog tipa i druge objekte sa više posebnih djelova u etažnoj svojini različitih vlasnika, kada ti objekti imaju zajedničke djelove i uređaje čije upravljanje i održavanje zahtijeva zajedničko odlučivanje vlasnika posebnih djelova, nezavisno od naziva, kategorije ili katastarske oznake pojedinačnog posebnog dijela.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. | Nedić Sava,<br>Dejan i Dijana | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Hitni radovi i zaštita stanara</b></p> <p>Predlažemo da se u zakon jasno propiše:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obaveza Inspekcije za stanovanje da naloži hitne radove kada radovi na posebnom dijelu zgrade uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima. <b>Ova dopuna zatvara prazninu u važećem zakonu jer se sada odgovornost prebacuje između upravnika, skupštine i inspekcija, pa radovi kasne, dok bi jasna obaveza inspekcije spriječila odlaganje.</b></li> <li>• obaveza Sekretarijata za komunalne poslove da, po obavještenju inspekcije, preko Agencije za stanovanje ili drugog privrednog društva organizuje i finansira izvođenje hitnih radova. <b>Ovaj prijedlog konkretizuje ko je tačno nadležan (Sekretarijat za komunalne poslove) i preko koga se radovi sprovode (Agencija za stanovanje ili drugo privredno društvo). To zatvara prazninu u nacrtu, jer sadašnji tekst ostavlja prostor da se obaveza lokalne samouprave tumači apstraktno i bez jasnog izvršioca.</b></li> <li>• rokovi za postupanje inspekcija (15 dana za donošenje rješenja, 3 dana za obavješćavanje Sekretarijata). <b>Jasnim rokovima zatvara se praznina i sprječava višegodišnje odlaganje, jer sadašnji tekst ostavlja prostor za neodređeno „hitno postupanje“ bez vremenskog ograničenja.</b></li> <li>• obaveza da se troškovi naknadno naplaćuju od etažnih vlasnika ili lica koje je uzrokovalo štetu, ali da se oštećeni stanar izuzima od obaveze učestvovanja u tim troškovima. <b>Potrebno je da se jasno propiše da oštećeni stanar ne može biti obavezan da učestvuje u troškovima sanacije zajedničkih dijelova. To je važno jer u praksi često dolazi do situacija da se trošak dijeli na sve vlasnike, pa i na onoga koji je pretrpio štetu, što je nepravedno.</b></li> </ul> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b></p> <p><b>Nadležnost inspekcija</b></p> <p>(1) Kada rekonstrukcija ili radovi na posebnom dijelu stambene zgrade uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima, inspekcija za stanovanje je nadležna da naloži upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika, obezbjeđivanje i sprovođenje hitnih radova radi zaštite života, zdravlja i imovine stanara.</p> <p>(2) Ako upravnik ili skupština etažnih vlasnika ne postupe po nalogu iz stava 1 u roku od 15 dana, inspekcija za stanovanje je dužna da u roku od 3 dana obavijesti Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica, koji preko Agencije za stanovanje d.o.o. Podgorica ili drugog privrednog društva organizuje i finansira izvođenje hitnih radova.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Etažna svojina je zajednička svojina svih vlasnika posebnih djelova stambene zgrade. Upravljanje, održavanje i intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade je isključiva odgovornost njenih vlasnika, ne lokalne samouprave i ne države. Država samo uređuje odnose i način postupanja etažnih vlasnika.</p> <p>U cilju zaštite stanara kako važećim, tako i Nacrtom novog zakona predviđeno je da inspektijski organ reaguje ako neko u tom sistemu na izvršava svoje obaveze, ali samo do nivoa sanacije.</p> <p>Rok za postupanje preduzimanja hitnih radova je teško definisati zakonom, imajući u vidu da se pojedini radovi mogu preduzeti u roku od nekoliko sati, dok je za neke potrebno više dana, pa i nedjelja. Troškove za izvođenje hitnih radova plaćaju svi etažni vlasnici srazmjerno udjelu neto površine svog posebnog dijela u odnosu na ukupne neto površine svih posebnih djelova, pa tako i etažni vlasnik čiji PD je oštećen. Neposrednim dogovorom sa ostalim vlasnicima ili u sudskom postupku oštećeni etažni vlasnik može da nadoknadi sredstva uložena za otklanjanje posljedica zbog kojih je bilo neophodno izvođenje hitnih radova.</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>(3) Građevinska inspekcija je nadležna za kontrolu zakonitosti građenja i izdavanja građevinskih dozvola, a dužna je da u roku od sedam dana od saznanja o šteti obavijesti inspekciju za stanovanje.</p> <p>(3) Građevinska inspekcija je nadležna za kontrolu zakonitosti građenja i izdavanja građevinskih dozvola, a dužna je da u roku od sedam dana od saznanja o šteti obavijesti inspekciju za stanovanje. Građevinska inspekcija je obavezna da postupa i u slučajevima naknadnih izmjena ili uklanjanja dijelova objekta (krov, fasada, instalacije, zajednički dijelovi) koje su izvršene bez dozvole, a koje izazivaju štetu na stanovima ili zajedničkim dijelovima. Kada izmjene uzrokuju prokišnjavanje, poplave, vlagu ili na drugi način ugrožavaju stabilnost, bezbjednost, zdravlje i funkcionalnost zgrade i stanovanja, građevinska inspekcija je dužna da naloži vraćanje objekta u prvobitno stanje ili otklanjanje štete.</p> <p>(4) Komunalna inspekcija je nadležna da naloži etažnim vlasnicima obezbjeđivanje hitnih radova na zajedničkim dijelovima zgrade i obezbjeđivanje sredstava za njihovo izvođenje, kada organi upravljanja nijesu formirani. Ako etažni vlasnici ne sprovedu hitne radove u roku od 15 dana, komunalna inspekcija je dužna da u roku od 3 dana obavijesti Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica, koji preuzima obavezu sprovođenja radova preko Agencije za stanovanje d.o.o. Podgorica ili drugog privrednog društva.</p> <p><b>Obaveza organa lokalne samouprave</b></p> <p>(1) Ako upravnik, skupština etažnih vlasnika ili etažni vlasnici ne obezbijede izvođenje hitnih radova u propisanom roku, Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica, po obavještenju inspekcije za stanovanje ili komunalne inspekcije, dužan je da preko Agencije za stanovanje d.o.o. Podgorica ili drugog privrednog društva organizuje i finansira izvođenje hitnih radova.</p> <p>(2) Troškovi iz stava 1 naplaćuju se od etažnih vlasnika ili od lica koje je uzrokovalo štetu, putem izvršnog postupka.</p> <p>(3) Oštećeni stanar se izuzima od obaveze učestvovanja u troškovima sanacije zajedničkih dijelova zgrade. Hitni radovi se sprovode odmah po obavještenju inspekcije, a troškovi se naknadno naplaćuju od ostalih etažnih vlasnika ili od lica koje je uzrokovalo štetu. Pokretanje sudskog postupka radi naknade štete ne odlaže niti zamjenjuje obavezu Sekretarijata za komunalne poslove da sprovede hitne radove.</p> <p>(4) Agencija za stanovanje d.o.o. Podgorica, dok obavlja funkciju privremenog upravnika, dužna je da odmah pokrene i sprovede hitne radove na zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa nalogom inspekcije ili Sekretarijata za komunalne poslove. Obaveza iz stava 4 postoji bez obzira na trajanje privremenog upravljanja i ne može biti odložena do izbora novog upravnika. Troškovi se naknadno naplaćuju od etažnih vlasnika ili od lica koje je uzrokovalo štetu, putem izvršnog postupka.</p> <p><b>Rokovi za postupanje inspekcije za stanovanje</b></p> <p>(1) Inspekcija za stanovanje je dužna da donese rješenje o hitnim radovima u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.</p> <p>(2) Rješenje iz stava 1 izvršava se bez odlaganja, a žalba ne odlaže izvršenje.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i></p> <p>Smatramo da je neophodno da se u zakon precizno definišu obaveze i rokovi, kako bi se spriječilo prebacivanje odgovornosti i višegodišnje odlaganje radova. Sadašnji tekst nacrt opet ostavlja praznine, Inspekcija za stanovanje nema jasnu obavezu da naloži hitne intervencije, Sekretarijat za komunalne poslove, nije konkretno određen kao izvršilac, a rokovi za postupanje ostaju neodređeni. Predložene dopune bi zatvorile te praznine: inspekcija bi imala obavezu da reaguje kada radovi na posebnom dijelu zgrade uzrokuju štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima, Sekretarijat bi morao da organizuje i finansira hitne radove preko Agencije za stanovanje ili drugog privrednog društva, dok bi jasni rokovi spriječili odlaganje i obezbijedili</p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>pravovremenu zaštitu stanara. Na taj način bi se obezbijedila pravna sigurnost, efikasnost postupanja i zaštita osnovnih uslova stanovanja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/> <b>Kaznene odredbe</b><br/> Predložemo da se propiše:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skupština etažnih vlasnika koja ne obezbijedi izvođenje hitnih radova kazniće se novčanom kaznom u visini troškova radova, uz obavezu naknade štete oštećenim stanarima. <b>U važećem zakonu i nacrtu skupština nije sankcionisana, dok ovaj prijedlog uvodi novinu da se i skupština kao kolektivni organ kazni ako ne obezbijedi hitne radove. Time se zatvara praznina u odgovornosti i sprječava prebacivanje obaveza samo na upravnika.</b></li> <li>• Etažni vlasnik koji svojim radovima uzrokuje štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima kazniće se novčanom kaznom i obavezan je da nadoknadi štetu u punom iznosu. <b>Ovaj prijedlog traži da se kazna jasno definiše kao novčana kazna u visini troškova radova, uz obavezu naknade štete. Time se kazna čini strožom i preciznijom, jer sadašnji tekst ostavlja prostor za blaže sankcije.</b></li> </ul> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b><br/> <b>Kaznene odredbe</b><br/> (1) <b>Upravnik</b> koji ne obezbijedi izvođenje hitnih radova na zajedničkim dijelovima zgrade kazniće se novčanom kaznom od 100 do 200 eura, koju izriče nadležni organ, a koja se uplaćuje u budžet opštine. Troškovi izvođenja radova padaju na teret skupštine etažnih vlasnika, odnosno etažnih vlasnika srazmjerno njihovim udjelima, osim kada je štetu prouzrokovalo određeno lice koje tada snosi troškove u punom iznosu.<br/> (2) <b>Etažni vlasnik</b> koji svojim radovima uzrokuje štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima kazniće se novčanom kaznom od 100 do 200 eura, koju izriče nadležni organ, a koja se uplaćuje u budžet opštine, i obavezan je da nadoknadi štetu u punom iznosu oštećenim licima.<br/> (3) <b>Skupština etažnih vlasnika</b> koja ne obezbijedi izvođenje hitnih radova kazniće se novčanom kaznom u visini troškova radova, uz obavezu naknade štete oštećenim stanarima.<br/> <b>Ova odredba uvodi odgovornost skupštine kao kolektivnog organa, čime se zatvara praznina u važećem zakonu i nacrtu, gdje skupština nije sankcionisana. Time se sprječava prebacivanje obaveza isključivo na upravnika i obezbjeđuje da se hitni radovi sprovedu bez odlaganja.</b></p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</i><br/> Primjedba ima za cilj da zatvori praznine u odgovornosti i obezbijedi pravičnu zaštitu stanara. Ukazujemo da sadašnji zakon i nacrt ne predviđaju sankcije za skupštinu etažnih vlasnika, pa se obaveze prebacuju isključivo na upravnika, dok oštećeni stanari ostaju nezaštićeni. Uvođenjem novčane kazne u visini troškova radova, uz obavezu naknade štete, skupština bi bila podstaknuta da blagovremeno obezbijedi izvođenje hitnih intervencija. Slično tome, etažni vlasnik koji svojim radovima uzrokuje štetu na zajedničkim dijelovima ili drugim stanovima morao bi da snosi punu odgovornost, kroz novčanu kaznu i obavezu naknade štete u cijelosti. Time se jasno definiše individualna i kolektivna odgovornost, sprječava prebacivanje obaveza i obezbjeđuje da troškove i posljedice snosi onaj ko je propustio da reaguje ili svojim postupcima izazvao štetu, a ne oštećeni stanar.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> <b>Obuhvat hitnih radova</b></p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Skupština etažnih vlasnika nema nadležnost za donošenje odluke o izvođenju hitnih radova. Istu shodno Nacrtu, donosi upravnik stambene zgrade.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b></p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nacrt zakona taksativno nabraja hitne radove, ali u postojećem spisku nijesu eksplicitno obuhvaćeni svi ključni elementi zgrade koje treba dodati. Posebno nedostaju: <ol style="list-style-type: none"> <li>hidroizolacija (ravni krovovi, terase, podrumi),</li> <li>odvodne instalacije (slivne kanalizacije, drenažni sistemi).</li> </ol> </li> </ul> <p>Bez jasnog navođenja ovih radova, ostavlja se prostor da se hitni radovi tumače restriktivno, pa se sanacija često odlaže ili svodi na minimalne intervencije.</p> <p>Prijedlog dopune: U članu 40 stav 1 dodati novu alineju: „<i>Radovi na sanaciji hidroizolacije i odvodnih instalacija.</i>“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Potrebno je propisati izvođenje radova bez odlaganja, bez obzira da li je uzrok štete nelegalna rekonstrukcija ili dotrajalost. <b>Ova obaveza izvođenja radova bez odlaganja zatvara prazninu u postojećem tekstu, gdje se koristi opšti termin „hitno postupanje“. U praksi to dovodi do višegodišnjeg čekanja. Ovaj prijedlog uklanja mogućnost odlaganja i jasno propisuje da se radovi moraju sprovesti odmah, bez obzira da li je uzrok štete nelegalna rekonstrukcija ili dotrajalost.</b></li> <li>Propoisati obavezu da se oštećeni stanar izuzima od obaveze finansiranja sanacije zajedničkih dijelova. <b>Ni važeći zakon ni nacrt ne predviđaju da se oštećeni vlasnik oslobađa obaveze plaćanja. To je nepravедno jer se stanar dvostruko opterećuje: prvo trpi štetu, a zatim mora da učestvuje u finansiranju sanacije. Ovaj prijedlog uvodi pravnu sigurnost da oštećeni ne snosi trošak, već se on raspoređuje na ostale etažne vlasnike ili na uzročnika štete.</b></li> </ul> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b></p> <p><b>Obuhvat hitnih radova</b></p> <p>(1) Dopuniti normu sa: „Radovi na sanaciji hidroizolacije i odvodnih instalacija.“</p> <p>(2) Hitni radovi se sprovode bez odlaganja, bez obzira da li je uzrok štete nelegalna rekonstrukcija ili dotrajalost zajedničkih dijelova.</p> <p>(3) Oštećeni stanar se izuzima od obaveze finansiranja sanacije zajedničkih dijelova zgrade. Troškovi se naknadno naplaćuju od ostalih etažnih vlasnika ili od lica koje je uzrokovalo štetu. Pokretanje sudskog postupka radi naknade štete ne odlaže niti zamjenjuje obavezu sprovođenja hitnih radova.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</i></p> <p>Predložene izmjene u obuhvatu hitnih radova imaju za cilj da otklone praznine u nacrtu zakona i obezbijede pravnu sigurnost stanarima. Ukazujemo da sadašnji spisak hitnih radova nije potpun, jer ne obuhvata hidroizolaciju i odvodne instalacije, iako upravo njihovo oštećenje najčešće izaziva prokišnjavanje, vlagu i narušavanje konstrukcije. Jasnim navođenjem ovih radova spriječilo bi se restriktivno tumačenje i odlaganje sanacije. Takođe, predloženo je da se propiše obaveza izvođenja radova bez odlaganja, bez obzira na uzrok štete, bilo da je riječ o nelegalnoj rekonstrukciji ili dotrajalosti jer opšti termin „hitno postupanje“ u praksi dovodi do višegodišnjeg čekanja. Konačno, tražimo da se oštećeni stanar izuzme od obaveze finansiranja sanacije zajedničkih dijelova, jer je nepravедno da bude dvostruko opterećen: prvo štetom, a zatim troškom. Ovim prijedlogom jasno se definiše da trošak snose ostali etažni vlasnici ili uzročnik štete, čime se obezbjeđuje pravičnost i zaštita osnovnih uslova stanovanja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b></p> | <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Navedeni radovi su već obuhvaćeni radovima iz člana 40 Nacrta zakona.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b></p> <p>Ne prihvata se</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Povećanje cijene održavanja i privremeno oslobađanje od plaćanja održavanja</b></p> <p>Predloženo povećanje cijene održavanja sa 0,2 na 0,3 eura po m<sup>2</sup> nije opravdano jer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dodatno opterećuje socijalno ugrožene kategorije i penzionere;</li> <li>• sredstva se naplaćuju i za stanove koji se ne koriste zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa ili blokade suvlasnika, što je nepravedno;</li> <li>• vlasnici su obavezni da plaćaju održavanje i kada stan nije funkcionalan zbog neizvršenih hitnih radova.</li> </ul> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b><br/> <b>Cijena održavanja</b></p> <p>Brisati prijedlog za povećanje cijene održavanja sa 0,2 na 0,3 eura po m<sup>2</sup> tj. ostaviti odredbu koja propisuje da vrijednost boda ne može biti manja od 0,2 € I da je utvrđuje skupština etažnih vlasnika.</p> <p>Dopuna:</p> <p>1) Etažni vlasnik može biti privremeno oslobođen obaveze plaćanja mjesečnog održavanja za stan koji se ne koristi zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, uključujući slučajeve kada suvlasnik onemogućava korišćenje stana ili zbog toga što stan nije u funkcionalnom stanju usljed neizvršenih hitnih radova na zajedničkim dijelovima zgrade. Oslobađanje se ostvaruje na osnovu dokaza koje vlasnik dostavlja upravniku ili skupštini etažnih vlasnika.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:</i></p> <p>Predloženo povećanje cijene održavanja sa 0,2 na 0,3 eura po m<sup>2</sup> smatramo neopravdanim jer dodatno opterećuje socijalno ugrožene kategorije i penzionere, koji već teško podnose postojeće troškove. Nepravedno je da se sredstva naplaćuju i za stanove koji se ne koriste zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa ili blokade od strane suvlasnika, jer vlasnici u tim slučajevima faktički nemaju mogućnost da koriste svoju imovinu. Posebno naglašavamo da je neprihvatljivo da se obaveza plaćanja održavanja zadrži i kada stan nije funkcionalan zbog neizvršenih hitnih radova, jer se time stanar dvostruko opterećuje, prvo trpi štetu, a zatim mora da plaća održavanje koje mu ne obezbjeđuje minimalne uslove stanovanja. Ovim prijedlogom se ukazuje na potrebu da zakon uvaži princip pravičnosti i da se obezbijedi oslobađanje od plaćanja u slučajevima kada stan nije moguće koristiti, čime bi se zaštitila najugroženija kategorija vlasnika i spriječila dodatna nepravda.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/> <b>Način plaćanja</b></p> <p>Neophodno je zadržati akontacioni način plaćanja, jer samo tako postoji likvidnost i spremnost za hitne radove. Održavanje zgrade nije potrošnja, već stalna spremnost da se reaguje. To je bliže osiguranju nego komunalnim uslugama: plaća se unaprijed da bi sredstva bila dostupna kada nastane kvar.</p> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b><br/> <b>Način plaćanja</b></p> <p>Ostaviti odredbu koja propisuje akontacioni način plaćanja.</p> <p>(1)Etažni vlasnici su dužni da mjesečni iznos za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova uplaćuju akontaciono, unaprijed za tekući mjesec, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih dijelova stambene zgrade u površini svih posebnih dijelova.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:</i></p> | <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Obrazloženje za povećanje cijene naknade za održavanje stambene zgrade dato je u dokumentu "Izveštaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa" koji je sastavni dio dokumentacije objavljene u sklopu javne rasprave o Nacrtu zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/> <b>Prihvata se</b> – nacrtom je to i predviđeno</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Prijedlog da se zadrži akontacioni način plaćanja zasniva se na potrebi da zgrade imaju stalnu likvidnost i spremnost za hitne intervencije. Održavanje zgrade nije potrošnja poput struje ili vode, već stalna obaveza da se reaguje na kvarove i spriječi veća šteta. Upravo zato plaćanje unaprijed funkcioniše slično osiguranju, sredstva se obezbjeđuju prije nego što nastane problem, kako bi bila odmah dostupna za sanaciju. Retroaktivni model, predviđen nacrtom, u praksi bi doveo do kašnjenja, gomilanja dugova i odlaganja radova, dok akontacioni sistem garantuje da se sredstva nalaze na raspolaganju u trenutku kada su najpotrebnija, čime se obezbjeđuje pravovremena zaštita stanara i imovine.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>Vlasnici iz inostranstva</b></p> <p>Nacrt zakona predviđa da vlasnici koji nemaju prebivalište u Crnoj Gori moraju imenovati opunomoćenog predstavnika u roku od osam dana od sticanja vlasništva. Smatramo da je ova odredba nepraktična i diskriminatorna jer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vlasnici bi morali da dodatno plaćaju advokata ili notara;</li> <li>• često nemaju nikoga ko bi mogao da preuzme obaveze oko zgrade;</li> <li>• morali bi da putuju u Crnu Goru i snose troškove, što je za mnoge nemoguće.</li> </ul> <p>Dodatno, zakon treba da propiše normu da su <b>vlasnici iz inostranstva dužni da dostave svoj kontakt upravniku</b> (e-mail ili telefon), kako bi komunikacija bila efikasna i kako bi se obezbijedila pravovremena obavještenja o radu skupštine i hitnim intervencijama, budući da oni nemaju pristup oglasnoj tabli u zgradi.</p> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b><br/><b>Vlasnici iz inostranstva</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Etažni vlasnici koji nemaju prebivalište u Crnoj Gori ostvaruju svoja prava i obaveze u skupštini etažnih vlasnika na isti način kao i ostali etažni vlasnici, lično, putem opunomoćenog predstavnika ili elektronskom komunikacijom (e-mail, video konferencija).</li> <li>2) Skupština etažnih vlasnika održava se uživo, uz obavezu da se vlasnicima koji ne mogu prisustvovati fizički, uključujući vlasnike iz inostranstva, omogući učešće putem elektronske komunikacije.</li> <li>3) Njihova prava i obaveze su jednaka pravima i obavezama etažnih vlasnika sa prebivalištem u Crnoj Gori.</li> <li>4) Etažni vlasnici iz inostranstva dužni su da dostave upravniku svoj kontakt (e-mail ili telefon), radi komunikacije i obavještanja. Ukoliko kontakt nije dostavljen, upravnik nema obavezu da ih poziva niti da ih obavještava o radu skupštine i drugim pitanjima upravljanja zgradom.</li> </ol> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:</i></p> <p>Predložena izmjena u vezi sa vlasnicima iz inostranstva ima za cilj da ukloni nepraktične i diskriminatorne odredbe iz nacrta zakona. Obaveza da se u roku od osam dana imenuje opunomoćeni predstavnik stvara dodatne troškove za vlasnike, jer bi morali da angažuju advokata ili notara, a često nemaju nikoga ko bi mogao da preuzme obaveze oko zgrade. Pored toga, takva obaveza podrazumijeva putovanja i finansijske izdatke koje mnogi vlasnici ne mogu da snose. Uvođenjem mogućnosti da se prava i obaveze ostvaruju lično, preko opunomoćenog predstavnika ili putem elektronske komunikacije (e-mail, video konferencija), zakon bi bio usklađen sa savremenim praksama i omogućio ravnopravan položaj svih etažnih vlasnika, bez obzira na prebivalište. Time se obezbjeđuje da vlasnici iz inostranstva učestvuju u radu skupštine na isti način kao i ostali, da njihova prava i obaveze budu jednaka, a da se istovremeno izbjegnu nepotrebni troškovi i administrativne prepreke.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>Djelimično se prihvata</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b><br/>Obrazloženje dato pod tačkom 1 ovog izvještaja.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/><b>Upravljanje zgradom</b></p> <p>Upravljanje zgradom mora ostati prvenstveno u rukama stanara. Licencirani upravnik treba da bude angažovan samo ako skupština etažnih vlasnika to odluči, a ne da bude jedina zakonska opcija. Time se sprječava mogućnost zloupotreba i jača povjerenje stanara.</p> <p>Treba jasno razdvojiti <b>profesionalne upravnike</b> (agencije, pravna lica) od <b>etažnih vlasnika</b> koji upravljaju sopstvenom zgradom. Prvi mogu imati licencu i osiguranje, ali drugi ne smiju biti uslovljeni time.</p> <p><b>PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA U VEZI SA:</b></p> <p><b>Uslova za obavljanje poslova upravnika</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dodati stav: „<i>Etažni vlasnik može biti imenovan za upravnika stambene zgrade ili ulaza bez obaveze posjedovanja licence i profesionalnog osiguranja, uz naknadu koju odredi skupština etažnih vlasnika.</i>“</li> <li>2. Brisati obavezu osiguranja od 5.000 eura za fizička lica koja su sami etažni vlasnici.</li> </ol> <p><b>Uslovi za obavljanje poslova profesionalnog upravnika</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ostaviti odredbe o obuci i ispitu samo za one koji žele da se bave upravljanjem <b>profesionalno kao djelatnošću</b>, ali jasno naglasiti da to nije uslov za etažne vlasnike koji upravljaju sopstvenom zgradom.</li> </ol> <p><b>Izdavanje licence</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brisati obavezu licence za upravnike koji su etažni vlasnici.</li> <li>2. Ostaviti licencu samo kao opciju za pravna lica/agencije koje žele da se bave upravljanjem kao privrednom djelatnošću.</li> </ol> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 7:</i></p> <p>Upravljanje zgradom mora ostati prvenstveno u rukama stanara jer je to direktno povezano sa njihovim ustavnim pravom na imovinu i slobodu raspolaganja njome. Ako bi licencirani upravnik bio jedina zakonska opcija, stanarima bi se faktički oduzelo pravo da sami odlučuju o zajedničkim dijelovima zgrade, što bi bilo protivno osnovnim ustavnim načelima o zaštiti privatne svojine. Angažovanje profesionalnog upravnika treba da bude stvar odluke skupštine etažnih vlasnika, a ne zakonska obaveza, jer samo tako stanari zadržavaju kontrolu nad sopstvenom imovinom i povjerenje u proces upravljanja. Jasno razdvajanje profesionalnih upravnika (agencija, pravna lica) od etažnih vlasnika koji upravljaju sopstvenom zgradom obezbjeđuje da se licenca i osiguranje traže od onih koji pružaju uslugu tržišno, dok se vlasnicima ne nameće dodatno administrativno opterećenje. Time se štiti ustavno pravo na imovinu, sprječavaju zloupotrebe i garantuje da upravljanje zgradom ostane u interesu stanara.</p> <p><b>REZIME</b></p> <p>Praksa pokazuje da postojeće odredbe o hitnim radovima nijesu dovoljne jer se tumače restriktivno, a odgovornost se beskonačno prebacuje između inspekcija i organa upravljanja. Rezultat je višegodišnje odlaganje, propadanje imovine i ugrožavanje osnovnih životnih uslova stanara.</p> <p>Naš slučaj jasno pokazuje da bez preciziranja nadležnosti, rokova i obaveza lokalne samouprave da odmah sprovede hitne radove, stanari ostaju nezaštićeni. Problem nije samo u nelegalnoj rekonstrukciji krova, već i u kvarovima na hidroizolaciji i odvodnim sistemima koji su najčešći uzrok prokišnjavanja, vlage i oštećenja konstrukcije i koji jednako ugrožavaju život i zdravlje. Vлага i poplave direktno ugrožavaju sigurnost stanara i vrijednost imovine. Eksplicitno navođenje hitnih radova uklanja svaku sumnju i olakšava primjenu zakona. Precizan spisak sprečava da upravnici ili inspekcije ograniče intervencije samo na „minimalne“ radove.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                              |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  | <p>Povećanje cijene održavanja bez jasnih mehanizama kontrole i bez rješavanja pitanja nepravednog naplaćivanja za stanove koji se ne koriste dodatno opterećuje vlasnike, naročito socijalno ugrožene.</p> <p>Posebno naglašavamo da je akontacioni način plaćanja održavanja nužan: samo tako se obezbjeđuje likvidnost zajedničkog računa i omogućava sprovođenje hitnih radova bez odlaganja. Retroaktivno plaćanje nije dozvoljeno jer dovodi do gomilanja dugova i odlaganja intervencija, dok akontacija garantuje kontinuitet. Održavanje zgrade nije potrošnja poput struje ili vode, već stalna spremnost. Zato se mora finansirati unaprijed, slično osiguranju.</p> <p><b>Zadržavanje akontacionog načina plaćanja održavanja je nužno da bi se obezbijedila pravna sigurnost, spriječilo odlaganje hitnih radova i garantovala zaštita imovine i osnovnih životnih uslova stanara.</b></p> <p>Upravljanje zgradom mora ostati u rukama stanara, jer samo oni imaju neposredan interes da se sredstva koriste transparentno i u skladu sa potrebama zgrade. Ovim se omogućava:</p> <p><b>1. Pravo etažnih vlasnika na samoupravljanje</b> Etažni vlasnici imaju ustavno pravo da sami upravljaju zajedničkom imovinom. Uslovljavanje licencom i osiguranjem ograničava to pravo.</p> <p><b>2. Sprječavanje monopola</b> Ako se uvede obavezna licenca i osiguranje, samo mali broj agencija će moći da bude upravnik. To vodi ka monopolu i zloupotrebama, naročito u zgradama sa velikim fondom novca.</p> <p><b>3. Proporcionalnost</b> Za male ulaze i zgrade sa skromnim budžetom, obaveza osiguranja od 5.000 eura je nerazmjerna i nepraktična. Etažni vlasnik koji upravlja sopstvenim ulazom ne može snositi takav trošak.</p> <p><b>4. Postojeći mehanizmi kontrole</b> Skupština etažnih vlasnika već ima pravo da opozove upravnika, kontroliše troškove i traži odgovornost. To je efikasniji mehanizam od administrativne licence.</p> <p><b>5. Fleksibilnost</b> Licenca i osiguranje mogu ostati kao opcija za profesionalne upravnike (agencije), ali ne smiju biti obavezni za etažne vlasnike koji žele da upravljaju sopstvenom zgradom.</p> <p>Cilj predloženih izmjena je da se problem riješi odmah, a ne da traje 10–15 godina kroz sudske sporove i patnju stanara koji nemaju sredstva za samostalnu sanaciju. Time se štite osnovni uslovi života, imovina i povjerenje građana u sistem.</p> |                                                                                                                              |
| 8. | Nataša Radulović | <p>U članu 15 stav 4 Nacrta Zakona , riječi " najmanje 1/2" zamjenjuju se riječju " 2/3" odnosno stav 4 člana 15 trebao bi da glasi " Ako ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne prisustvuje potrebna većina za odlučivanje, skupština u trećem sazivu odlučuje saglasnošću prisutnih članova skupštine koji posjeduju 2/3 neto površine posebnih djelova stambene zgrade od površine posebnih djelova stambene zgrade etažnih vlasnika koji prisustvuju sjednici skupštine."</p> <p><b>Obrazloženje:</b> predloženo rješenje definisanja stava 4 člana15 Zakona, je prihvatljivije s obzirom da se na Skupštini, donose odluke koje su obavezujuće za sve etažne vlasnike</p> <p>U članu 15 stav 5 Nacrta, riječi " najmanje 3/4" zamjenjuju se riječju " 2/3" odnosno stav 5 člana 15 trebao bi da glasi " Izuzetno od stava 3 ovog člana, odluke iz člana 9 stav 1 tač. 11 do 16 ovog zakona donose se glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju najmanje 2/3 neto površine posebnih djelova stambene zgrade.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> predloženo rješenje definisanja stava 5 člana 15 Zakona, je prihvatljivije, s obzirom da je teško obezbijediti nacrtom predviđen potreban kvorum za odlučivanje kada je potrebno donijeti odluke iz člana 9 stav 1 tač. 11 do 16 ovog zakona .</p> <p>U članu 16 Nacrta Zakona, na kraju stava 1 ovog člana treba dodati riječi "ako su zasnovane na odredbama ovog zakona" odnosno stav 1 člana 16 trebalo bi da glasi " Odluke skupštine su obavezujuće za sve etažne vlasnike,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Sugestija/primjedba 1:</b><br/><b>Prihvata se.</b></p> <p><b>Sugestija/primjedba 2:</b><br/><b>Ne prihvata se.</b></p> |

|    |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 | <p>predsjednika skupštine i upravnika ako su zasnovane na odredbama ovog zakona"</p> <p><b>Obrazloženje:</b> u praksi se dešavaju situacije da Skupština etažnih vlasnika donosi odluke koje su legitimne ali nisu zasnovane na odredbama zakona o održavanju stambenih zgrada.</p> <p>Poslije stava 1 člana 16 Nacrta Zakona, dodaje se novi stav koji glasi " Odluka Skupštine etažnih vlasnika kojom je utvrđena naknada za održavanje stambene zgrade, je obavezujuća, ukoliko je mjesečni iznos naknade održavanja utvrđen u skladu sa članom 50 stav 1 i 2 Zakona.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> U praksi se dešava da Skupština etažnih vlasnika donosi Odluku o naknadi za održavanje stambene zgrade koja nije utvrđena u skladu sa površinom posebnog dijela stambene zgrade (stana, poslovnog prostora, garažnog mjesta ili nestambenog prostora) pa imamo situacije da isti mjesečni iznos plaća i onaj vlasnik koji ima 30 m2 stana i onaj koji ima 60m2 stana ili isti iznos plaća onaj koji je vlasnik garažnog mjesta od 11 m2 i onaj koji je vlasnik garažnog mjesta od 15 m2.</p> <p>U stavu 1 člana 51 Nacrta zakona poslije riječi -skupštine, riječi " koja ne može biti manja od 5% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade" brišu se.</p> <p>Odnosno stav 1 člana 51 Zakona trebao bi da glasi "Predsjednik skupštine ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu odlukom skupštine"</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Zakonom ne treba propisivati minimum naknade već treba ostaviti slobodu Skupštini etažnih vlasnika da donesu Odluku o visini mjesečne naknade predsjedniku Skupštine koja bi zavisila od obima njegovih aktivnosti tokom godine . U praksi se dešava da se Skupštine etažnih vlasnika rijetko organizuju, najčešće jednom godišnje a nekada nijednom u toku neke godine .</p> <p>U stavu 1 člana 52 Nacrta zakona, poslije riječi -zakona, riječi " koja ne može biti manja od 15% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade" brišu se.</p> <p>Odnosno stav 1 člana 52 Zakona trebao bi da glasi " Upravnik ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25 ovog zakona"</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Zakonom ne treba propisivati minimum naknade Upravniku već treba ostaviti slobodu Skupštini etažnih vlasnika da donesu Odluku o visini mjesečne naknade Upravniku koja bi zavisila od njegovih aktivnosti, s obzirom da veći dio svojih aktivnosti upravnici prenose na Agencije registrovane za poslove održavanja stambenih zgrada i kada Agencija ispostavi fakturu, istu plaćaju etažni vlasnici iz sredstava mjesečnog održavanja a i pobrojani u članu 38 Nacrta Zakona, radovi redovnog održavanja se ne sprovode svake godine, tako da mjesečni iznos naknade Upravniku treba određivati shodno njegovim sprovedenim aktivnostima i nije nužno propisivati zakonski minimum za istu.</p> <p>U nadi da ćete uvažiti iznijete sugestije, unaprijed zahvalna.</p> | <p><b>Obrazloženje:</b><br/>Ovo predstavlja pravno-tehničko usklađivanje.</p> <p><b>Sugestija/primjedba 3:</b><br/><b>Ne prihvata se.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Obaveza plaćanja naknade je data zakonom, a visinu mjesečne naknade određuje skupština. Zakon je propisao samo minimalnu vrijednost boda, a skupština može da usvoji i veću.</p> <p><b>Sugestija/primjedba 4:</b><br/><b>Prihvata se djelimično.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zakonom će biti propisana minimalna naknada za predsjednika kojeg po službenoj dužnosti postavlja organ lokalne uprave, a da li će i koliko skupština plaćati predsjednika iz redova etažnih vlasnika te zgrade, ostaje na odluci skupštine odnosno dogovoru sa budućim predsjednikom.</p> <p><b>Sugestija/primjedba 5:</b><br/><b>Prihvata se djelimično.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Isto obrazloženje kao i za predsjednika</p> |
| 9. | Ljiljana Ljilja | <p>Posedujem apartman u zgradi u okolini Tivta .Zgrada ima 14 apartmana. Ruski tajkun je vlasnik 11 apartmana.Da li to znači da po novom zakonu on donosi odluke o svemu.Moj predlog je da se precizira ko odlučuje...jedan vlasnik jedan glas bez obzira na površinu.Postoji zakon koji štiti manjinu od samovolje vecine i moraće mo na sudu da tražimo zaštitu.Vec sada su doneli odluku da plaćamo 6.66 eu po metru kvadratnom u zgradi staroj 23 godine ,bez bilo kakvih izuzetnih pogodnosti.Vec smo ih tužili.Inace kao da novi zakon ide na ruku tajkunima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. | Vera Vuković      | <p>Poštovani, obracam vam se u vezi Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada. S obzirom da smo imali agencijskog upravnika, mogu reći da nam profesionalni upravnici <b>ne trebaju</b>.</p> <p>Protiv povećanja boda od 0,3eura nemamo ništa protiv, samo pod uslovom da novac etažnih vlasnika ostaje na računu, a ne u ruke nekih nazovi profesionalaca. To znači da ćemo pored troškova zgrade izdržavati i profesionalnog upravnika.</p> <p>Šta mislite <b>realno</b> koliko treba za održavanje zgrade, koja je 50 godina stara. Trenutno treba fasada, krov, kanalizacione cijeli i ostalo....može li se to, i sa kojim novcem, ako još plaćamo i upravnika. Ovo bi bio još jedan promašaj, umjesto da se gleda i domaćinski odnosi prema svemu što je naše.</p> <p>Očekujemo da Vlada sagleda naše probleme, i da nam pomogne u tome. Dosadašnji upravnici sa savesno obavljali svoje dužnosti iako nisu bili profesionalci. Zahvaljujem na strpljenju i razumevanju.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Sugestija/primjedba 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zbog velikih problema u primjene važećeg zakona o održavanju stambenih zgrada, uvodi se profesionalizacija usluga i transparentnost finansija, ali i cjelokupnog rada upravnika. Zakonom daje "alate" etažnim vlasnicima da urede upravljanje i održavanje svoje stambene zgrade, a na etažnim vlasnicima je da ih pravilno iskoriste na svoju dobrobit.</p> |
| 11. | Branislav Bujanja | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> član 7 (glasanje i zastupanje) stav 6, ako etažni vlasnik ne ovlasti opunomoćenog predstavnika koji će učestvovati u radu sjednica skupštine koje mjere može preduzeti upravnik i skupština stanara???</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b><br/>U novom Nacrtu zakona nema mjera koje može preduzeti protiv etažnog vlasnika koji nije ovlastio opunomoćenog predstavnika radi učestvovanja u radu skupštine stanara, radi plaćanja održavanja i drugih troškova.</p> <p><b>Predlog mjera:</b> unijeti u list nepokretnosti opterećenje da stan ne može prodati dok se ne izmire dugovanja za pomenuti stan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Djelimično se prihvata.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zakon je predvidio mjere koje mogu da se preduzmu protiv etažnog vlasnika koji nije imenovao svog predstavnika – inspekcijski nadzor i prekršajne kazne, ali može da se razmisli o uvođenju još nekih mjera.</p>                                                                                                                            |
| 12. | Danilo Pajović    | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Između članova 75. i 76. neophodno je umetnuti novi član koji će glasniti:</p> <p><i>Otkup stana</i><br/><i>Član 75a</i><br/><i>Lica koja su započela postupak otkupa stana, odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04) nastavljaju otkup stana u skladu sa članom 67 tog zakona.</i></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Predloženim tekstom novog zakona ni na koji način nije tretirano pitanje otkupa stana, a koje pravo je zaostavština prethodnih zakona (Zakona o etažnoj svojini iz 1995. godine) koji je predviđao da se pravo korišćenja stečeno na stanu u društvenoj svojini transformiše u pravo svojine otkupom stana. Naime, svaki dosadašnji zakon, koji je uređivao ovu materiju (materiju upravljanja stambenim zgradama, etažnoj svojini i slično), regulisao je ovo pitanje, a ovo naročito imajući u vidu činjenicu da iz ove materije postoji niz parničnih i vanparničnih postupaka koji su i sada u toku, odnosno da se radi o stečenom pravu nosilaca stanarskog prava iz nekadašnjeg socijalističkog sistema, odnosno članova njihovih porodica, pa se na nivou Crne Gore radi o velikom broju nepokretnosti, odnosno stambenih objekata, od čega je veliki broj ovih lica na neki način povezan sa vojskom nekadašnje zajedničke države – primjer, cijelo tzv. oficirsko naselje u Maslinama. Donošenjem novog zakona, kako je sada predloženo, te prestankom važenja sadašnjeg Zakona o održavanju stambenih zgrada onemogućilo bi imaoce ovih stečenih prava da ista ostvaruju u građanskom postupku pred sudom, što bi moglo dovesti i do povrede protokola 1 Evropske konvencije o ljudskim pravima u pogledu prava na mirno uživanje imovine, od strane Države.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Član 50 stav 1 mijenja se i glasi:<br/><i>Naknada za održavanje stambene zgrade se utvrđuje u mjesečnom iznosu, i to u iznosu od 1 bod/m2 neto stambene površine, odnosno 1,5 boda/m2 neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m2 neto površine posebnog nestambenog prostora.</i></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b> Predloženim tekstom zakona, kao i do sada, izjednačeni su stambeni i poslovni u pogledu minimalne visine</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Prošlo je više od 20 godina od donošenja Zakona o etažnoj svojini i svi postupci koji su pokrenuti i završavajuće se shodno njemu.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Održavanje odnosno izvođenje radova je isto bilo kada je u pitanju poslovni prostor ili stambena</p>        |

|     |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                       | <p>naknade za održavanje stambene zgrade, što se ne čini opravdanim, obzirom da je stanovanje nužda, a obavljanje privredne djelatnosti, u neku ruku, privilegija. Samim tim, držaoci poslovnih prostora morali bi snositi veći teret na ime održavanja, obzirom i da je njihova funkcija usmjerena ka cilju sticanja profita.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> U članu 18 dodaje se stav 4 koji će glasiti: <i>Izuzetno od stavova 1, 2 i 3 ovog člana, upravnik može biti i fizičko lice koje je imalac posebnog dijela u stambenoj zgradi u kojoj se imenuje za upravnika, i koji posjeduje profesionalno osiguranje od odgovornosti na minimum 5.000 eura.</i></p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</b> Predloženim tekstom zakona uvodi se obaveza fizičkim licima da, ukoliko žele da obavljaju poslove upravnika, moraju posjedovati licencu profesionalnog upravnika, što između ostalog, prema članu 19 podrazumijeva i određeni nivo okvira kvalifikacija, polaganje ispita pred Ministarstvom i slično. Ovakvim rješenjem naročito se pogoduje profesionalnim agencijama za upravljanje, dok se narušava konkurentnost, odnosno otežava se opcija da se sami stanari organizuju i imenuju upravnika iz svojih redova – nekog od komšija, te bi zakon trebao napraviti izuzetak u ovom pravcu. Naime, poznato je da u novogradnjama poslove upravnika najčešće obavljaju privredna društva – agencije, dok je u starogradnjama obrnuto – najčešće se radi o fizičkim licima koji su sami stanari, odnosno nosioci prava svojine na posebnim djelovima objekata ili njihovi ukućani. Ovo naročito ako imamo u vidu i da u pojedinim stambenim zgradama, koje su manje, i koje ne mogu generisati preveliki novac na mjesečnom nivou, funkcija upravnika, pa i naknada za njihov rad, biva simbolična, jer se upravnici imenuju iz redova stanara, koji svoju ulogu obavljaju u maniru dobrih susjedskih odnosa, dok profesionalne agencije to zasigurno ne čine, već su orjentisane na sticanje profita na ime izvršene usluge upravljanja. Dodatno, propisivanje određenog nivoa kvalifikacije obrazovanja za obavljanje poslova upravnika svakako je diskriminatorno u odnosu na lični status – status obrazovanja, dok se, paradoksalno, za ministra ili predsjednika države ne zahtijeva posjedovanje bilo kojeg stepena kvalifikacije obrazovanja, pa je besmisleno zahtijevati isti za upravnika stambene zgrade.</p> | <p>jedinica, tako da je vrijednost boda za njih ista.</p> <p>Posebni djelovi koji nijesu poslovni ili stambeni prostori u principu su smješteni u suterenu, podrumu ili tavanu, i predstavljaju prostore koji dopunjuju funkciju stambenih i poslovnih prostora, pa je i redovno održavanje za njih umanjeno.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Djelimično se prihvata</b></p> |
| 13. | „Sky Line Resort“ doo | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Predlaže se da se Nacrtom zakona izričito uredi mogućnost organizovanja upravljanja i održavanja zajedničkih djelova apartmanskih objekata sa etažnom svojinom.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> U Nacrtu zakona nije uređen način organizovanja upravljanja i održavanja zajedničkih djelova apartmanskih objekata sa etažnom svojinom, iako takvi objekti mogu imati veliki broj posebnih djelova u svojini različitih fizičkih i pravnih lica, kao i zajedničke djelove i zajedničke tehničke sisteme koji zahtijevaju zajedničko finansiranje i upravljanje.</p> <p>Prema postojećem tumačenju Ministarstva, apartmanski objekti evidentirani u katastru kao takvi ne mogu formirati organe upravljanja u skladu sa propisima o održavanju stambenih zgrada. Time ostaje neuređeno pitanje organizovanog i transparentnog upravljanja zajedničkom svojinom etažnih vlasnika.</p> <p>Predlaže se da se u Nacrt zakona uključi poseban režim za apartmanske objekte sa etažnom svojinom, kojim bi se etažnim vlasnicima omogućilo da organizuju zajedničko upravljanje i održavanje zajedničkih djelova objekta, uključujući odlučivanje o finansiranju, izboru i kontroli upravljača i upravljanju zajedničkim sredstvima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                            | <p>Predloženo rješenje ne bi uticalo na propise kojima se uređuje turistička djelatnost i poslovanje hotelskih objekata, već bi uredilo isključivo pitanje upravljanja zajedničkom svojinom etažnih vlasnika.</p> <p>Pri tome, predloženi režim ne bi podrazumijevao izjednačavanje apartmanskih objekata sa stambenim zgradama, već bi se odnosio isključivo na organizovanje upravljanja i održavanja zajedničkih djelova u uslovima etažne svojine.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 14. | Opština Žabljak<br>Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> U članu 7 stav 1 propisuje se da etažni vlasnik ima onoliko glasova koliko posjeduje posebnih djelova u stambenoj zgradi.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i> Ovaj organ je mišljenja da se ovakvom odredbom privileguju pojedini etažni vlasnici, posebno imajući u vidu iskustvo iz dosadašnje prakse i situacije u kojima je investitor ili čak izvođač radova vlasnik većeg broja posebnih djelova što može dovesti do toga da jedan etažni vlasnik većeg broja posebnih djelova može predstavljati većinu i sam odlučivati. U vezi s tim smatramo da svaki etažni vlasnik, bez obzira na broj posebnih djelova koje posjeduje treba da ima 1 glas u skupštini.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> U članu 8 stav 3 propisuje se da je upravnik privredno društvo, pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice koje skupština imenuje za upravljanje zgradom i koje ispunjava uslove za obavljanje poslova upravnika u skladu sa čl. 18 i 19 ovog zakona.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</i> Mišljenja smo da nije potrebno mijenjati postojeće zakonsko rješenje jer se predloženim rješenjem otežava i komplikuje izbor upravnika stambenih zgrada tako da bi ovo zakonsko rješenje dovelo do toga da izabrani upravnici više to ne bi mogli biti što u krajnjem znači da će stambene zgrade ostati bez organa upravljanja jer zavisi od volje i zainteresovanosti fizičkih lica koja su do sada obavljala posao upravnika da li će se stručno osposobljavati i polagati stručni ispit kako bi dobili licencu profesionalnog upravnika.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> U članu 10 stav 8, 9 i 10 propisuje se:<br/>„Ako skupština, u roku od 60 dana od dana upisa stambene zgrade u Registar, odnosno u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnog predsjednika, ne izabere predsjednika skupštine, organ lokalne uprave donosi rješenje o određivanju predsjednika skupštine sa liste kandidata koju utvrđuje ministarstvo nadležno za poslove stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo);<br/>Listu kandidata iz stava 8 ovog člana Ministarstvo objavljuje u "Službenom listu Crne Gore", na kraju kalendarske godine, nakon sprovođenja procedure izbora kandidata po javnom pozivu i<br/>Bliže uslove i kriterijume, način izbora kandidata za predsjednika skupštine za listu kandidata i način izbora predsjednika skupštine u slučaju iz stava 8 ovog člana propisuje Ministarstvo.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</i> Mišljenja smo da stav 8 treba promijeniti jer bi ovakvo normiranje značilo da za predsjednika skupštine može biti određeno lice sa liste koje čak nema prebivalište na teritoriji opštine u kojoj se nalazi stambena zgrada što bi bilo krajnje neefikasno, nefunkcionalno i nepragmatično, te smatramo da bi trebalo propisati da se predsjednik skupštine određuje isključivo iz reda etažnih vlasnika stambene zgrade, a stavove 9 i 10 brisati</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Smatramo da nije pravično da etažni vlasnik koji ima značajnu imovinu u stambenoj zgradi bude podređen volji vlasnika koji imaju manji udio. Shodno tome, etažni vlasnici koji snose najveći dio troškova održavanja trebalo bi da imaju i srazmjeran udio u odlučivanju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Osnovno zakonsko rješenje je da se za predsjednika bira lice iz reda etažnih vlasnika, međutim kad skupština ne izabere predsjednika, zakon je obavezao nadležni organ lokalne uprave da po službenoj dužnosti postavi fizičko lice sa liste koju sačinjava Ministarstvo. Ovakvo rješenje uvedeno je kako bi se obezbijedila nesmetana primjena Zakona i spriječila mogućnost blokade njegovog sprovođenja u praksi.<br/>Radi olakšavanja rada predsjednika i efikasnijeg funkcionisanja skupštine, predviđena je mogućnost da se komunikacija između etažnih vlasnika, kao i sjednice skupštine, održavaju elektronskim putem ili na drugi odgovarajući način, u skladu sa dogovorom etažnih vlasnika.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> U članu 15 stav 1, 3, 4 i 5 propisuje se:</p> <p>„Skupština ima kvorum za rad i odlučivanje ako je prisutan broj etažnih vlasnika koji posjeduje najmanje <math>\frac{1}{2}</math> ukupne neto površine posebnih djelova stambene zgrade.</p> <p>Skupština donosi odluke glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju više od <math>\frac{1}{2}</math> neto površine posebnih djelova stambene zgrade, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.</p> <p>Ako ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne prisustvuje potrebna većina za odlučivanje, skupština u trećem sazivu odlučuje saglasnošću prisutnih članova skupštine koji posjeduju najmanje <math>\frac{1}{2}</math> neto površine posebnih djelova stambene zgrade od površine posebnih djelova stambene zgrade etažnih vlasnika koji prisustvuju sjednici skupštine.</p> <p>Izuzetno od stava 3 ovog člana, odluke iz člana 9 stav 1 tač. 11 do 16 ovog zakona donose se glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju najmanje <math>\frac{3}{4}</math> neto površine posebnih djelova stambene zgrade.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:</i> Ovaj organ je mišljenja da se kvorum za rad i odlučivanje skupštine nikako ne smije vezivati za neto površinu posebnih djelova jer se i na taj način vlasnici posebnih djelova sa većom neto površinom dovode u privilegovan položaj u odnosu na ostale etažne vlasnike. Predloženo rješenje bi samo otežavalo i komplikovalo sazivanje i rad skupštine jer bi se na svakoj sjednici, u cilju utvrđivanja kvoruma, morale sabirati neto površine posebnih djelova stambene zgrade. Mišljenja smo da bi pa bi u odnosu na kvorum za rad i odlučivanje skupštine trebalo zadržati postojeće zakonsko rešenje.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b> U članu 18 stav 2 propisuje se da izuzetno od stava 1 ovog člana, upravnik može biti i fizičko lice koje posjeduje licencu profesionalnog upravnika i profesionalno osiguranje od odgovornosti na minimum 5.000 eura.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:</i> Predloženim rješenjem doći ćemo u situaciju da dosadašnji upravnici, čak i oni koji odlično obavljaju dužnosti upravnika, više neće moći to biti, niti će moći biti izabrani zbog neposjedovanja licence, a što će se posebno negativno odraziti na manje opštine koje su i do sada imale problem sa izborom upravnika stambenih zgrada i koje na svojoj teritoriji nemaju privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika registrovanog za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambenih zgrada. Propisivanjem uslova da fizičko lice mora posjedovati licencu profesionalnog upravnika i profesionalno osiguranje od odgovornosti na minimum 5.000 eura značiće da etažni vlasnici stambenih zgrada u manjim opštinama više neće biti u mogućnosti da izaberu upravnika. S tim u vezi, a imajući u vidu da većina upravnika u manjim opštinama neće pristati na stručno osposobljavanje i polaganje ispita radi dobijanja licence, mišljenja smo da stav 2 ovog člana treba da glasi: „izuzetno od stava 1 ovog člana, upravnik može biti i fizičko lice koje se bira iz reda etažnih vlasnika stambene zgrade.”</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b> U članu 23 stav 2 i 3 propisuje se da:</p> <p>„Za upravnika iz stava 1 ovog člana može biti imenovano privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji je upisan u evidenciju iz člana 22 ovog zakona.</p> <p>Ako u evidenciji iz člana 22 ovog zakona nije upisan nijedan upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi stambena zgrada, za upravnika, može se, uz njegovu saglasnost, imenovati upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji druge jedinice lokalne samouprave.”</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:</i> Mišljenja smo da u stavu 2 treba dodati da za upravnika stambene zgrade može biti imenovano i fizičko</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b></p> <p><b>Primjedba će se razmotriti</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Skupština i sada važećim zakonskim rješenjem za radove koji prevazilaze redovno održavanje i hitne radove odlučuju većinom u odnosu na posjedovanje površine u ukupnu površinu svih posebnih djelova, tako da to nije novo, samo je još razrađeno.</p> <p>Svakako će se u daljem radu razmatrati da li da se zadrži predloženih <math>\frac{3}{4}</math> ili će se zadržati rješenje od <math>\frac{1}{2}</math>.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b></p> <p><b>Djelimično se prihvata</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b></p> <p><b>Prihvata se</b></p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>lice koje je istovremeno etažni vlasnik posebnog dijela stambene zgrade. Ovo iz razloga što bi to bilo najcjelishodnije rješenje samim tim što etažni vlasnici najbolje poznaju stanje i probleme stambene zgrade, a ovo tim prije što u mnogim opštinama ne postoji privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambenih zgrada, a iz dosadašnjeg iskustva pokazalo se neadekvatnim, neracionalnim i potpuno neefikasnim imenovanje upravnika odnosno Agencije registrovane za obavljanje te djelatnosti na teritoriji druge opštine.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b> U članu 50 stav 1 propisuje se da se naknada za održavanje stambene zgrade utvrđuje u mjesečnom iznosu, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine posebnog nestambenog prostora.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 7:</b> Odredba ne propisuje koji organ i kojim aktom utvrđuje visinu naknade za održavanje stambene zgrade što je odredbom člana 20 stav 1 važećeg zakona dobro propisano i mišljenja smo da tu odredbu treba zadržati u zakonu.</p> <p>Ovaj organ, takođe, smatra da bi trebalo napraviti razliku u bodovima za stambeni i poslovni prostor na način što bi se makar minimalno povećao broj bodova za poslovni prostor s obzirom da poslovni prostori služe u komercijalne svrhe i za ostvarivanje Prihoda</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b> U članu 51 stav 1 propisuje se da predsjednik skupštine ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu odlukom skupštine, koja ne može biti manja od 5% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 8:</b> Mišljenja smo da predsjednik skupštine treba tu dužnost da obavlja volonterski kao što je bilo do sada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b> U članu 52 stav 1 propisuje se da upravnik ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25 ovog zakona, koja ne može biti manja od 15% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 9:</b> Ovaj organ je mišljenja da je rješenje iz važećeg zakona prihvatljivije i da ga ne treba mijenjati, a ovo posebno iz razloga što smatramo da sredstva sa zajedničkog računa stambene zgrade prevashodno moraju biti korišćena za održavanje zgrade, a ne za plaćanje upravnika.</p> <p><b>NAČELNE PRIMJEDBE I SUGESTIJE</b></p> <p>Ovaj organ je mišljenja da donošenje zakona koji je sada u formi Nacrta ne bi doprinijelo unapređenju stanja u ovoj oblasti već bi dovelo do potpune konfuzije iz razloga što bi većina zgrada u manjim opštinama ostala bez organa upravljanja u dužem vremenskom periodu, a sav dosadašnji rad nadležnih organa lokalne uprave u ovoj oblasti bio bi obesmišljen.</p> <p>Smatramo da je važeći zakon zaživio u praksi, te da bi se određenim izmjenama i dopunama isti unaprijedio na način što bi se otklonile izvjesne dileme i nedoumice u njegovoj primjeni.</p> <p>Ističemo da se u pripremi Nacrta zakona moralo voditi računa o specifičnostima našeg društva i sprovođenju stambene politike u okvirima istog sa posebnim uvažavanjem specifičnosti sjevernog regiona i problemima koji su i u ovoj oblasti izraženi u manjim opštinama.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zakonsko rješenje predviđa oslobađanje nadležnih lokalnih uprava od administrativnih poslova kojima su sada preopterećeni, a da svoje kapacitete preusmjere na konkretne poslove u oblasti stanovanja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/><b>Djelimično se prihvata</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Rad predsjednika koji budu postavljeni po službenoj dužnosti će se plaćati, a ostaviće se mogućnost da se etažni vlasnici dogovore sa predsjednikom kojeg smi izaberu da li će taj posao da obavlja volonterski ili za platu.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Ako se profesionalizuju određeni poslovi, onda oni moraju da budu i plaćeni inače nema ni odgovornosti.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                | <p>Posebno naglašavamo da se ovim Nacrtom zakona stvaraju normativne pretpostavke kojima bi određena privredna društva, pravna lica i preduzetnici stekli monopol u oblasti upravljanja i održavanja stambenih zgrada na teritoriji cijele države i ostvarivanje dobiti po tom osnovu, a što nikako ne bi trebalo da bude intencija donošenja ovakvog zakona jer sredstva sa zajedničkog računa stambene zgrade prvenstveno moraju biti namijenjena za održavanje stambene zgrade, a predloženim rješenjem 20 % sa računa stambene zgrade se automatski usmjerava organima upravljanja i na taj način značajno umanjuje iznos sredstava za održavanje stambene zgrade.</p> <p>Etažni vlasnici moraju imati pravo da slobodno raspolažu svojim sredstvima i sami odlučuju o visini naknade kojom će plaćati organe upravljanja, što je i do sada bila praksa kroz ugovor koji je zaključivan između skupštine etažnih vlasnika i upravnika stambene zgrade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15. | Opština Nikšić<br>Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Predloženo u (članu 7 stav 1 Nacrta Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada), propisano je da etažni vlasnik ima onoliko glasova koliko posjeduje posebnih djelova u stambenoj zgradi. Model jedan posebni dio - jedan glas, dovodi do finansijske i pravne neravnopravnosti pri odlučivanju. Ovakav model favorizuje investitore (koji zadržavaju veći broj neprodatih stambenih jedinica ili vlasnike više manjih stanova/garsonjera), omogućavajući im da lako preglasaju ostale vlasnike.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 1:</i> Mišljenja smo da se i uticaj pri odlučivanju (broj glasova) mjeri kvadratnim metrima, a ne brojem stanova. Vlasnici koji finansijski snose najveći dio troškova održavanja moraju imati srazmjeran udio u odlučivanju o trošenju tih sredstava.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> (član 14 stav 2 Nacrt Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada) lako se načelno spominje održavanje sjednica skupštine elektronskim putem (video konferencija, izjašnjavanje putem mejla), u praksi upravnici imaju problem sa pravnom valjanošću glasova prikupljenih putem e-maila.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 2:</i> Precizno normirati mogućnost elektronskog glasanja (putem pisane izjave poslate sa verifikovane e-mail adrese, te takav glas izjednačiti sa fizičkim potpisom).</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Predlaže se izmjena člana 18 i 19 Nacrta zakona na način da se obaveza posjedovanja licence, završenog stručnog osposobljavanja i položenog stručnog ispita odnosi isključivo na profesionalne upravnike (fizička, pravna lica, privredna društva koja upravljanje obavljaju kao privrednu/komercijalnu djelatnost u više zgrada). Predlaže se propisivanje izuzetka kojim se fizičkom licu – etažnom vlasniku omogućava da upravlja samo svojom stambenom zgradom po pojednostavljenom postupku ( pa propisati koji je to pojednostavljen postupak)</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestije 3:</i> Propisivanje obaveznog stručnog ispita i licenciranja za sva fizička lica koja obavljaju poslove upravnika (uključujući i stanare koji upravljaju samo svojom zgradom) stvara nepremostivu administrativnu prepreku u praksi. Veliki broj stambenih zgrada trenutno vode etažni vlasnici starije životne dobi (penzioneri i lica pred penzijom). Zahtjev da ova lica prolaze formalne obuke i ispite dovešće do masovnog podnošenja ostavki i odustajanja zatečenih upravnika. To će dovesti do stotine zgrada preko noći ostanu bez upravnika, Razdvajanjem pojmova upravnika-stanara i profesionalnog upravnika štiti se kontinuitet funkcionisanja zgrada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> Predloženo u (članu 43 Nacrta Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada), precizirati jasne kriterijume za definisanje investicionih radova. Definisanje investicionih radova kao radova za koje je potrebno izdvojiti sredstva u iznosu višem od sredstava tekućeg održavanje, ostaje nedovoljno jasno i podložno različitim tumačenjima u praksi. Za razliku od redovnog, nužnog održavanja i hitnih radova - gdje su</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Usaglasio se zakonske norme.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Doradiće se navedene norme.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Smatramo da je predložena definicija sasvim dovoljna u</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>radovi jasnije i taksativno razrađeni u članu 43 Nacrta Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada, ostavljen je otvoren prostor za sporove između etažnih vlasnika i upravnika oko toga šta spada u investicione radove i pod kojim uslovima se donose odluke o njihovom finansiranju.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 4:</i> Neophodno je u tekstu člana taksativno navesti vrste radova ili jasno propisati kriterijume koji po svojoj prirodi predstavljaju investiciono ulaganje, kako bi skupština etažnih vlasnika i upravnik mogli nedvosmisleno primjeniti ovu odredbu.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b> Razdvajanje podračuna za tekuće i investiciono održavanje.</p> <p>Sredstva sa računa zgrade se često troše neplanski za tekuće sitne popravke, pa u momentu nastanka potrebe za većom investicijom (krov, fasada, lift) na računu nema dovoljno sredstava.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 5:</i> Predvidjeti razdvajanje sredstava na računu zgrade na dva namjenska dijela/podračuna: jedan za tekuće održavanje i drugi za investiciono održavanje, koji se ne smije preusmjeriti bez odluke skupštine stanara za kapitalne radove.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b> u članu 23 Nacrta Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada) sporno pitanje predstavlja kriterijum i postupak izbora upravnika po službenoj dužnosti.</p> <p>Ukoliko je propisano da se najprije bira licencirani upravnik (privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik) sa teritorije te jedinice lokalne samouprave, a ukoliko takvog upravnika nema, upravnik se bira sa teritorije druge jedinice lokalne samouprave, potrebno je precizno propisati kriterijume i način izbora upravnika u situaciji kada na teritoriji iste ili druge jedinice lokalne samouprave postoji više licenciranih upravnika koji ispunjavaju propisane uslove.</p> <p>Na primjer, ukoliko na teritoriji Opštine Nikšić postoji više licenciranih upravnika koji mogu biti imenovani po službenoj dužnosti, nije jasno na osnovu kojih kriterijuma organ bira upravnika.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 6:</i> Potrebno je preciznije definisati kriterijume i postupak izbora konkretnog upravnika kojeg organ lokalne uprave imenuje po službenoj dužnosti, u situaciji kada na teritoriji jedinice lokalne samouprave postoji više licenciranih upravnika koji ispunjavaju propisane uslove, kao i u situaciji kada se upravnik bira sa teritorije druge jedinice lokalne samouprave. Potrebno je propisati objektivne i provjerljive kriterijume na osnovu kojih se vrši izbor konkretnog upravnika, kao i način njihovog rangiranja, kako bi se obezbijedila transparentnost postupka i izbjegla mogućnost proizvoljnog izbora.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b> U članu 23 stav 3 Nacrta Zakona o održavanju i upravljanju stambenih zgrada) propisano je da organ lokalne uprave može postaviti upravnika iz drugog grada-uz njegovu saglasnost. U praksi to pravi veliki problem: ako u našem gradu nema registrovanih upravnika (shodno evidenciji licenci, koje vodi Ministarstvo), a upravnici iz drugih gradova odbiju da daju saglasnost (jer im se ne isplati da putuju ili preuzimaju zgradu s dugovima), opština ostaje vezanih ruku. Opština po zakonu mora da postavi upravnika, a nema koga jer je svako odbio.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 7:</i> Da zgrada ne bi ostala bez upravnika i bez rješenja, potrebno je pojasniti ovaj stav i definisati šta se dešava ako svi upravnici odbiju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b> Preciziranje odredaba o imenovanju predsjednika skupštine po službenoj dužnosti (član 12 stav 5 i Član 23)</p> <p>Član 12 stav 5 Zakona propisuje da prisutni etažni vlasnici podnose inicijativu organu lokalne uprave radi imenovanja i predsjednika skupštine i upravnika. Međutim, član 23 Zakona, koji u stavu 1 upućuje na postupanje po ovoj</p> | <p>situaciji kad su drugi radovi (radovi redovnog održavanja, nužni radovi i hitni radovi) decidno pobrojani.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>Prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Navedena norma će se doraditi.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/><b>Prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Pojasniće se norma</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b></p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                              | <p>inicijativi, uređuje isključivo Imenovanje upravnika po službenoj dužnosti, dok imenovanjem predsjednika skupštine po službenoj dužnosti uopšte ne propisuje ko i na koji način preuzima tu funkciju. Navedeno stvara nedoumice u praksi, jer nije jasno da li organ lokalne uprave rješenjem imenuje predsjednika iz reda etažnih vlasnika .</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 8:</i> Dopuniti član 23 tako da definiše proceduru i uslove za imenovanje predsjednika skupštine po službenoj dužnosti.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b> U važećem Zakonu o održavanju stambenih zgrada („ Službeni list Crne Gore“, br. 41/16 i 84/18) , Članom 20 bilo je propisano da organ lokalne uprave po službenoj dužnosti donosi rješenje kojim obračunava iznos i utvrđuje način plaćanja troškova održavanja, pri čemu je to rješenje imalo status izvršne isprave u izvršnom postupku.</p> <p>U Nacrtu novog zakona ova odredba je izostavljena, pa se ne pominje obaveza organa lokalne uprave za donošenje pomenutih rješenja.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predlog/sugestija 9:</i> Molimo za pojašnjenje da li izostavljanje ove odredbe u Nacrtu znači da organ lokalne uprave više nema nikakvu zakonsku obavezu ni nadležnost za donošenje rješenja o utvrđivanju troškova održavanja stambene zgrade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Sve je propisano članom 8 stav 4 i članom 10.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/><b>Pojašnjenje</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Propisano članom 50 st. 3, 4 i 5 Nacrta zakona.</p>                                                                                                                                                                     |
| 16. | Advokat<br>Valentina<br>Dujović<br>Radulović | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p>Nacrta zakona o održavanju stambenih zgrada ima pravnu prazninu jer se njegov važeći opseg primjene isključivo fokusira na stambene i stambeno-poslovne zgrade, čime u potpunosti izostavlja regulisanje statusa i održavanja isključivo <b>poslovnih zgrada i poslovnih centara</b>.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i></p> <p>Poslovne zgrade i poslovni centri zahtijevaju obavezno i zakonski regulisano redovno održavanje radi zaštite javnog zdravlja i bezbjednosti posjetilaca i zaposlenih. Za razliku od stambenih zgrada gdje su uloge etažnih vlasnika i skupština stanara jasno definisane, za poslovne zgrade i centre trenutno ne postoji propis koji uređuje pitanje njihovog pravnog tretmana te mogućnost utuženja za poslovne zgrade putem računa (fakture) kao izvršne isprave nije moguća. Konkretni problem nastao je u praksi oko održavanja PC "Kruševac". Naime, Sekretarijat za komunalne poslove je izvršio upis PC Kruševac u Registar upravnika stambene zgrade, ali je Osnovni sud u Podgorici zauzeo stav da se Zakon o održavanju stambenih zgrada ne može primijeniti na poslovne zgrade i poslovne centre. Međutim, Ustavni sud Crne Gore je postupajući po ustavnoj žalbi, zauzeo stav da se zakon eksplicitno odnosi na stambene zgrade ali njegov okvir obaveza plaćanja i održavanja zajedničkih djelova ne ograničava na fizičku namjenu objekta već na pravni status etažne svojine što znači da nije bitan naziv same zgrade, nego da li je ista organizovana kao etažna svojina, te ukazao da se Zakon o održavanju stambenih zgrada primjenjuje implicitno i na poslovne zgrade. Međutim, Osnovni sud u Podgorici i dalje ne poštuje stav Ustavnog suda pa je mogućnost naplate troškova održavanja poslovnih zgrada u praksi neostvariva, što se jedino može prevazići izmjenama zakona.</p> <p>Dokaz: Odluka Ustavnog suda U III br. 30/24 od 24. 3. 2026.</p> <p>U uvodnim odredbama Nacrta zakona (član koji definiše "javni interes i primjenu zakona) potrebno je proširiti primjenu zakona i na <b>poslovne zgrade, poslovne centre</b> kao i preimenovati zakon u <i>Zakon o upravljanju i održavanju stambenih i poslovnih zgrada</i>, uz prilagođavanje odredaba o upravljanju specifičnostima stambenih zgrada, poslovnih zgrada i poslovnih centara.</p> <p>Budući da se u praksi pojavio određen broj problema koji nemaju praktično rješenje, te da je u tom smislu potrebno proširiti ovlaštenje stambene zgrade,</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada se isključivo tiče stambenih zgrada. Direktor za stanovanje nema nadležnosti da uređuje oblasti koje nijesu dio stambene politike.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> |

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |
|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>predlažem sledeće izmjene Zakona kojima se stambenoj zgradi u okviru upravljanja daju sledeća ovlašćenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izdavanje u zakup nepokretnosti (dijela zgrade) koje su zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika, jer veliki broj zgrada ima poslovne prostore koje izdaje u zakup i naplata zakupnine,</li> <li>- Podnošenje zahtjeva, odnosno tužbi za iseljenje iz nepokretnosti koje su zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika,</li> <li>- Podnošenje zahtjeva nadležnom organu za upis stambene, odnosno poslovne zgrade i poslovnog centra, zemljišta ispod zgrade, kao i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade kao zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika,</li> <li>- Podnošenje zahtjeva za etažnu razradu stambene, odnosno poslovne zgrade i poslovnog centra, upis podruma na etažne vlasnike.</li> </ul> <p>Radi pojašnjenja navedenog predloga potrebno je uzeti u obzir veliki broj slučajeva da u praksi stambene zgrade redovno izdaju u zakup poslovne prostore koji su zajednička nedjeljiva svojina etažnih vlasnika, a kada je potrebno iseliti zakupca iz istog stambenoj zgradi nedostaju zakonska ovlašćenja za podnošenje zahtjeva za iseljenje.</p> <p>Većina stambenih zgrada se i dalje vodi kao svojina investitora, kao i zemljište na kome je zgrada izgrađena, dok po sili zakona isto predstavlja zajedničku nedjeljivu svojinu etažnih vlasnika pa je potrebno dati ovlašćenje stambenoj zgradi, odnosno poslovnoj zgradi i poslovnom centru za pokretanje navedenih postupaka promjene upisa prava svojine- upisa zajedničke nedjeljive svojine etažnih vlasnika.</p> <p>Veliki broj ranije izgrađenih stambenih zgrada nije upisalo podrum, iako su se isti kupovali zajedno sa stanom, definisanjem kupovine da se stan kupuje sa pripadajućim podruma. Da bi se ovaj problem riješio potrebno je odrediti etažnu razradu zgrade i diobu pripadajućih podruma, a što je postupak koji bi trebala da inicira stambena zgrada, jer rješenje da je isto u nadležnosti svih etažnih vlasnika i da je uslovljeno potpisivanjem od strane svih etažnih vlasnika je nerješivo u praksi.</p> |                                                                                                                                                 |
| 17. | Voskan Mirzoev | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1</b></p> <p>Predlaže se da se član 2 Nacrta dopuni tako da se odredbe zakona koje uređuju upravljanje i održavanje zajedničkih djelova izričito primjenjuju i na apartmanske i apartmansko-turističke objekte u kojima postoji najmanje pet posebnih djelova u svojini različitih etažnih vlasnika i zajednička nedjeljiva svojina koja zahtjeva kolektivno upravljanje.</p> <p>Moguća formulacija dopune:</p> <p>„Odredbe ovog zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih djelova shodno se primjenjuju i na objekat koji je u katastru nepokretnosti evidentiran kao apartmanski objekat, apartmansko-turistički objekat ili pod drugim nazivom turističke namjene, ako se sastoji od najmanje pet posebnih djelova u svojini različitih lica i ima zajedničke djelove i sisteme koji služe tim posebnim djelovima.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p>U praksi postoji značajan broj objekata koji funkcionalno imaju sve karakteristike etažne svojine sa većim brojem nezavisnih vlasnika, ali su u katastru evidentirani kao apartmanski ili apartmansko-turistički objekti. Takvi objekti imaju zajedničke ulaze, krov, fasadu, liftove, instalacije, garaže, protivpožarne sisteme i drugu zajedničku infrastrukturu koju je neophodno kontinuirano finansirati i održavati.</p> <p>Problem apartmanskih objekata već je prepoznat u konsultacijama koje su prethodile izradi Nacrta zakona. Međutim, objavljeni Nacrt ne sadrži izričitu normu koja otklanja pravnu neizvjesnost u pogledu njihove obuhvaćenosti.</p> <p>Konkretan primjer je objekat u Budvi, KO Budva, List nepokretnosti 3966, k.p. 1765/1, objekat br. 1, koji je evidentiran kao „apartmansko-turistički objekat“, dok je zajednička imovina evidentirana kao zajednička nedjeljiva svojina</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> |

|     |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |
|-----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|     |                  | <p>etažnih vlasnika. Postojanje zajedničke nedjeljive svojine bez jasnog i efikasnog režima kolektivnog upravljanja dovodi do problema finansiranja, donošenja odluka i održavanja.</p> <p>Predložena dopuna ne bi mijenjala urbanističku, turističku niti katastarsku namjenu apartmana u stan, već bi isključivo uredila upravljanje i održavanje zajedničke svojine.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2</b></p> <p>Predlaže se dopuna člana 3 kako bi se, za potrebe primjene odredaba o upravljanju i održavanju, jasno definisao poseban dio u apartmanskim i apartmansko-turističkim objektima.</p> <p>Moguća formulacija:</p> <p>„Za potrebe upravljanja i održavanja zajedničkih djelova, posebnim dijelom smatra se i apartman, turistički apartman i druga samostalna upotrebna cjelina evidentirana u katastru kao poseban dio objekta, bez obzira na njenu turističku ili drugu namjenu, kada njen vlasnik ima pravo na zajedničkim djelovima objekta.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p>Nacrt koristi pojmove „stan“, „posebni dio“ i „stambena zgrada“, dok pojam „apartman“ nije izričito obuhvaćen. Zbog toga postoji rizik da primjena zakona ponovo zavisi od formalne katastarske klasifikacije, iako su problemi upravljanja zajedničkom svojinom isti.</p> <p>Cilj predloga nije izjednačavanje turističkog apartmana sa stanom u pogledu urbanizma, turizma, poreza ili promjene namjene. Cilj je samo da vlasnik posebnog dijela koji istovremeno ima udio u zajedničkoj nedjeljivoj svojini bude uključen u isti funkcionalan sistem upravljanja tom zajedničkom svojinom.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3</b></p> <p>Predlaže se da se član 28 i povezane odredbe o lamelama, garažama i kompleksima usklade sa prethodnim dopunama, tako da se uslov „najmanje pet stanova“ zamijeni formulacijom „najmanje pet posebnih djelova obuhvaćenih ovim zakonom“, odnosno da se izričito navedu stanovi i/ili apartmani.</p> <p>Takođe se predlaže prelazna odredba kojom bi se omogućilo postojećim apartmanskim i apartmansko-turističkim objektima sa više etažnih vlasnika da, u propisanom roku, formiraju i registruju organe upravljanja i usklade postojeće ugovore, račune i način finansiranja održavanja sa novim zakonom.</p> <p><b>Obrazloženje primjedba/predlog/sugestija 3:</b></p> <p>Ako se član 2 proširi, a član 28 ostane vezan isključivo za „stanove“, ista pravna praznina može ostati na nivou lamela. To je naročito važno za velike komplekse na crnogorskom primorju koji se sastoje od više lamela i zajedničkih ili posebnih garažnih cjelina.</p> <p>Prelazno rješenje je potrebno zato što dio ovih objekata već godinama funkcioniše kroz različite ugovorne i administrativne modele. Potrebno je omogućiti njihov uredan prelazak u novi režim bez promjene namjene pojedinačnih apartmana i bez ugrožavanja postojećih imovinskih prava.</p> |                                                                        |
| 18. | Jelena Milošević | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p>Finansijska neodrživost obaveznih kvota za organe upravljanja u malim zgradama (Član koji propisuje minimalnih 15% i 5% naknade)</p> <p>Prijedlog izmjene: Predlažem da se u tekst zakona unese izuzetak za zgrade/ulaze sa manje od 15 stanova, na način što bi se kod ovakvih objekata ukinule obavezne minimalne kvote od 15% i 5%. Takođe, zahtijevam da se eksplicitno uvede institut dobrovoljnog odricanja od naknade, odnosno da se članom zakona omogući da se izabrana lica iz reda etažnih vlasnika mogu odlukom ili ličnom izjavom odreći naknade u korist fonda za investiciono održavanje zgrade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Prihvata se</b></p> |

|     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                      | <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b></p> <p>Živim u ulazu koji ima ukupno 11 stanova, kakvih je mnogo u centru Podgorice i drugim gradskim jezgrima. Trenutni mjesečni priliv na zajedničkom računu iznosi 105 eura. Prema novom Nacrtu i povećanju vrijednosti boda na 0,30 €/m<sup>2</sup>, ukupni priliv bi porastao na 157,50 eura. Međutim, Nacrt prvi put propisuje da upravniku mora pripasti najmanje 15%, a predsjedniku skupštine stanara najmanje 5% ukupno prikupljenog novca. U našem slučaju, to znači da bi se fiksno 31,51 euro izdvajao za njihove naknade. Za stvarno, operativno održavanje zgrade (higijena, struja u ulazu, hitne intervencije, bankarske provizije) ostaje svega 126 eura mjesečno. Od toga minimum 60 eura treba izdvojiti za higijeničarku.</p> <p>Iz ovog budžeta je apsolutno nemoguće akumulirati sredstva za bilo kakve ozbiljnije radove. Konkretno, naš ulaz (prizemlje, I i II sprat) okrečen je nedavno, prvi put nakon 60 godina. Da bismo obezbijedili novac za te radove, štedjeli smo i skupljali sredstva skoro 3 godine, dok smo higijenu u ulazu održavali sami (čistili smo sopstvenim radom kako ne bismo trošili novac sa računa) i to isključivo zato što su se predsjednik i upravnik dobrovoljno odrekli bilo kakve naknade u korist fonda zgrade. Da je ovaj zakon bio na snazi, četvrtinu našeg trogodišnjeg truda pojeo bi aparat upravljanja i ulaz nikada ne bi bio renoviran.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p>Besmislenost i štetnost obaveznog licenciranja, ispita i osiguranja za sve upravnike.</p> <p>Prijedlog izmjene: Predlažem da se obaveza licenciranja, polaganja ispita i posjedovanja osiguranja od profesionalne odgovornosti odnosi isključivo na profesionalne upravnike (privredna društva, pravna lica i preduzetnike) koji uslugu upravljanja vrše komercijalno, kao registrovanu djelatnost.</p> <p>Fizička lica koja se biraju iz reda etažnih vlasnika za potrebe upravljanja sopstvenom zgradom moraju biti potpuno izuzeta od ovih administrativnih i finansijskih nameta.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b></p> <p>Nacrt zakona nameće obavezu da svaki upravnik (bilo da je u pitanju profesionalna agencija ili obično fizičko lice, komšija kojeg stanari izaberu) mora imati najmanje IV stepen stručne spreme, završiti obuku, položiti državni ispit kod Ministarstva i plaćati osiguranje od profesionalne odgovornosti od najmanje 5.000 eura.</p> <p>Ovo rješenje je u potpunosti apsurdno i besmisleno za male zgrade. Prisila da običan stanar, koji želi volonterski da pomogne svojim komšijama i zamijeni sijalicu ili angažuje čistačicu, mora da polaže državne ispite i plaća skupe polise osiguranja od 5.000 eura dovešće do toga da niko iz zgrade više neće htjeti da se prihvati te uloge.</p> <p>Zgrade će biti prepuštene prinudnoj upravi lokalnih samouprava i licenciranim agencijama koje male ulaze neće htjeti da preuzmu, ili će im nametnuti astronomske fiksne troškove koje penzioneri i građani sa prosječnim primanjima ne mogu da plate.</p> <p>Licenciranje i osiguranje imaju smisla isključivo za privredna društva (agencije) koja se profesionalno bave kao privrednom djelatnošću, a nikako za fizička lica unutar sopstvenog ulaza. Sve ovo pišem jer smo par godina koristili "usluge" jedne agencije koja je vrlo neprofesionalno upravljala ulazom i koja nam je, nakon raskidanja ugovora na račun ostavila 0.94 eura.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b></p> <p><b>Prihvata se</b></p>                                                                          |
| 19. | Veselinka Veličković | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Predlog dopune nacrtu zakona radi omogućavanja formiranja skupštine etažnih vlasnika u apartmanskim objektima.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Prilog – primjedba na nacrt Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada. Prilog – fotografije iz garaže i hodnika apartmanskog objekta, koji se nalazi u Bečićima – Budva. Prilog – list nepokretnosti br. 253 KO Bečići.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> |

|     |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20. | Advokat<br>Valentina<br>Dujović<br>Radulović | <p>Veoma je bitno da se u zakon unese da upravnika dodjeljuje pris-sistem da se eliminiše mogućnost da se samo jedna ista lica imenuju za upravnika zgrada.</p> <p>Konkretna primjer je da sam ja bila na listi stečajnih upravnika, a da za 10 godine nisam dobila ni jedan stečaj, već je stečajeve dobijalo samo pet stečajnih upravnika. Nakon što je uveden sistem da pris Privrednog suda određuje stečajne upravnike postignuta je ravnomjerna raspodjela predmeta stečajnim upravicima. Ista situacija je bila i sa postavljanjem advokata za branioc po službenoj dužnosti. Tek kada je naloženo da se advokati po službenoj dužnosti postavljaju redom sa spiska advokata, svi su advokati počeli da dobijaju odbrane po službenoj dužnosti, a u period kada je sudovima bilo ostavljeno da sami određuju branioc po službenoj dužnosti opet je samo mali broj advokata dobijao odbrane po službenoj dužnosti, dok većina advokata u tom periodu nikada nije dobila odbrane po službenoj dužnosti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br><b>Prihvata se</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 21. | "Zetogradnja"<br>DOO Podgorica               | <p><b>U članu 14 stav 1 dodati:</b> <i>"kod kompleksa stambenih zgrada skupština stanara održava se istog dana za sve zgrade koje pripadaju kompleksu na mjestu i u vrijeme utvrđenom u sazivu sjednice."</i></p> <p>Ovo iz razloga što se kompleksi sastoje od više stambenih zgrada, pa nije realno održavati sjednice za svaku zgradu posebno, a naročito kada se donose odluke koje se tiču upravljanja i održavanja urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture. U praksi se pokazalo da je jednostavnije i efikasnije održavati jedinstvenu sjednicu za sve zgrade, te da se tada i odazove znatno veći broj etažnih vlasnika.</p> <p><b>U članu 15 stav 1, poslije riječi "posebnih djelova stambene zgrade" dodati:</b> <i>"odnosno kod zajedničke skupštine kompleksa stambenih zgrada ako je prisutna 1/2 neto površine svih stambenih zgrada izgrađenih u okviru kompleksa."</i></p> <p><b>U članu 24, u tački 7, poslije riječi "u roku od 8 dana od dana podnošenja zahtijeva", dodati:</b> <i>"izuzev kod kompleksa stambenih zgrada, o čemu upravnik sačinjava izvještaj i objavljuje ga na oglasnoj tabli ili dostavlja etažnim vlasnicima drugim dogovorenim sredstvima komunikacije jednom u 6 mjeseci."</i></p> <p>Obaveza upravnika da na zahtjev etažnog vlasnika u roku od 8 dana dostavlja izvještaje kod kompleksa stambenih zgrada kojima upravlja jedan upravnik, u praksi prosto nije izvodljiva, budući da upravnik onda praktično ništa drugo ne bi radio, osim to. Objavljivanje finansijskih izvještaja na oglasnoj tabli jednom u pola godine je sasvim dovoljno da se etažni vlasnici upoznaju sa radom i načinom trošenja sredstava kada je riječ o kompleksima stambeno-poslovnih zgrada, a ovo sve kada se uzme u obzir činjenica koliki je obim posla upravnika.</p> <p><b>U članu 27 stav 1 poslije tačke 4 dodati nove tačke 5, 6 i 7 koje glase:</b> <i>"Kod kompleksa stambenih zgrada formira organe upravljanja urbanističkom parcelom, zajedničkim površinama i zajedničkom infrastrukturom zasebno, te da upravlja kompleksom, odnosno da održava održava urbanističku parcelu, zajedničke površine i infrastrukturu, o trošku etažnih vlasnika, sve dok u cjelosti ne izgradi kompleks, kao i minimum dvije godine nakon izgradnje planiranog kompleksa."</i></p> <p><i>Dok traje izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa etažni vlasnici su dužni da poštuju odluke organa upravljanja urbanističkom parcelom, zajedničkim</i></p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Prihvata se</b>, ali će drugačije biti formulisano<br/><b>Obrazloženje:</b><br/>U članu koji uređuje kompleks zgrada dodaje se stav "Sve što je propisano za stambenu zgradu, važi za kompleks zgrada".</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Smatramo da pri redovnom vođenju finansija ne treba puno vremena da se izdvoji izvještaj za prethodni mjesec.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Prihvata se</b>, ali će biti drugačije definisano</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>površinama i infrastrukturom, i da učestvuju u troškovima redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova.”</i></p> <p><i>Svaka stambeno-poslovna zgrada izgrađena u okviru kompleksa učestvuje u troškovima održavanja urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture srazmjerno svojoj neto površini.”</i></p> <p>Smatramo da je neophodno utvrditi imperativnu obavezu investitoru da kod kompleksa formira organe upravljanja zasebno za svaku zgradu koja se izgradi, te posebno jedne organe upravljanja urbanističkom parcelom, zajedničkim površinama i infrastrukturom, i da njima upravlja sve dok se kompleks ne izgradi u cjelosti, uz mogućnost produžetka i nakon izgradnje. U praksi nije izvodljivo da kada je riječ o kompleksu koji se fazno gradi na jednoj urbanističkoj parceli (a što je najčešće slučaj) da etažni vlasnici mogu mijenjati i zasebno organizovati organe upravljanja urbanističkom parcelom, već se ova obaveza mora nametnuti investitoru kako bi se kompleks održao na nivou projektovanog.</p> <p>Takođe, u okviru kompleksa se grade zgrade različite neto površine, pa je jedino pravično da u troškovima održavanje urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture učestvuju srazmjerno svojoj neto površini.</p> <p><b>U članu 28 tačka 1 i 2 treba da glase:</b> <i>“kod kompleksa stambeno-poslovnih zgrada, odnosno kada se na jednoj ili više povezanih urbanističkih parcela grade dvije ili više stambeno-poslovnih zgrada, formiraju se ograni upravljanja za svaku zgradu i garažu zasebno te posebno za urbanističku parcelu, zajedničke površine i infrastrukturu”</i></p> <p><i>“Izuzetno od tačke 1 ovog člana, mogu se formirati zajednički organi upravljanja za svaku zgradu, garažu i urbanističku parcelu.”</i></p> <p><b>U istom članu 28, u sadašnjoj predloženoj tački 7 poslije riječi “i skupštine ostatka zgrade” treba dodati riječi:</b> <i>“te skupštine urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture”.</i></p> <p><b>U članu 29 tačka 1 treba da glasi:</b> <i>“organi upravljanja kompleksom zgrada su predsjednik i upravnik svake stambene zgrade i svake garaže izgrađene u sklopu kompleksa, te predsjednik i upravnik urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture na kojoj se kompleks gradi”.</i></p> <p><b>U članu 30 tačka 2, poslije alineje 2 treba dodati:</b> <i>“ovaj ugovor može se zaključiti između investitora i kupca-budućeg etažnog vlasnika i u toku izgradnje objekta koji pripada kompleksu, i to naročito u odnosu na urbanističku parcelu, zajedničke površine i infrastrukturu, ali i za objekat. Ovaj Ugovor predsjednik skupštine dostavlja organu lokalne uprave nakon izgradnje objekta i registracije organa upravljanja u skladu sa ugovorom i ovim zakonom”.</i></p> <p><b>Član 50 treba da glasi</b> <i>“naknada za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele”</i></p> <p><b>U istom članu poslije tačke 10 dodati nove tačke 11 i 12 koje glase:</b> <i>11) “Prihodi od bašti postavljenih ispred poslovnih prostora u okviru urbanističke parcele služe za troškove održavanja parcele, zajedničkih površina i infrastrukture. Kod kompleksa stambenih zgrada, vlasnici poslovnih prostora koji postavljaju baštu na urbanističkoj parceli, naknadu uplaćuju na žiro račun otvoren za održavanje urbanističke parcele.</i></p> <p><i>Visina naknade za postavljanje baste na urbanističkoj parcel ne može biti veća od naknade utvrđene odlukom jedinice lokalne samouprave po zonama, za korišćenje baste na javnoj površini.”</i></p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/><b>Ne prihvata se.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Predlog nije u u saglasnosti sa prethodnim predlozima, ali uzeće se u razmatranje da se kod stambenih kompleksa formira posebna skupština za održavanje urbanističke parcele, zajedničkih površina i infrastrukture.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>Prihvata se,</b> ali će biti drugačije definisano.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/><b>Prihvata se.</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/><b>Prihvata se,</b> ali će se drugačije definisati.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                          | <p>12) "Etažni vlasnici dužni su da snose troškove godišnjeg poreza na nepokretnost za izgrađenu urbanističku parcelu.</p> <p>Kod kompleksa stambenih zgrada izgrađenih na jednoj ili više povezanih urbanističkih parcela svaka zgrada učestvuje u trošku godišnjeg poreza na nepokretnost proporcionalno svojoj neto površini.</p> <p>Investitor ima pravo da trošak poreza na nepokretnost za izgrađenu urbanističku parcelu prefakturiše i naplati od skupštine etažnih vlasnika koji raspolažu tom parcelom u smislu člana 171 Zakona o svojinsko pravnim odnosima."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22. | Inna Degtyarova<br>Direktor<br>FORTM DOO | <p><b>Član 2</b></p> <p>(3) Ovaj zakon se primjenjuje i na garažu sa najmanje pet garažnih mjesta, kao posebnu funkcionalnu cjelinu u stambenoj zgradi.</p> <p><b>Iz toga sledi da ako zgrada ima garažu, mora imati i odvojene organe upravljanja!</b></p> <p><b>Zar ne bi bilo lakše precizirati...</b></p> <p><b>za samostojeće zgrade sa pet ili više nestambenih objekata, uključujući garažna mesta</b></p> <p><b>Član 6</b></p> <p>(3) Etažni vlasnici odnosno treća lica kojima je prenijeto vlasništvo nad garažnim mjestima u garaži koja se nalazi u stambenoj zgradi, dužni su da formiraju posebne organe upravljanja garažom, u skladu sa ovim zakonom.</p> <p><b>U stambenoj zgradi 2 organa – 2 upravnika 2 predsjednika</b></p> <p><b>Vrlo komplikovano za rad.</b></p> <p><b>Član 7</b></p> <p>(7) U slučaju iz st. 4 i 6 ovog člana, etažni vlasnik je dužan da akt o ovlašćivanju opunomoćenog predstavnika dostavi predsjedniku skupštine u roku od osam dana od dana sticanja vlasništva nad posebnim djelom stambene zgrade.</p> <p><b>Koji mehanizam informisanja vlasnika stana – strano lico o njihovih obavezah!</b></p> <p><b>Član 8</b></p> <p>(4) Ako etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja, organ lokalne uprave dužan je da donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine ili upravnika, na osnovu inicijative zainteresovag lica ili upravne mjere nadležnog inspektora, u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative odnosno izricanja upravne mjere.</p> <p><b>Organ lokalne uprave – prinudno stavi jednog od etažnih vlasnika – u funkciju predsjednika? Ili utvrđuje predsjednikom – lico „sa strane“?</b></p> <p><b>Član 9</b></p> <p>(4) Pečat stambene zgrade iz stava 1 tačka 24 ovog člana izrađuje se u dva primjerka, od kojih se jedan predaje predsjedniku stambene zgrade, a drugi – upravniku.</p> <p><b>Dva pecata – rizik za zloupotrebu. Bolee da bude -1. ako bude 2 – to svaka mora imati broj, da bilo jasno ko koristi koji pecat.</b></p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Ne prihvata se.</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Nacrtom nije definisana samostojeća zgrada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p><b>Ne prihvata se.</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Upravnik može da bude isti, čak i predsjednik, ali je bitno da su računi odvojeni i da u donošenju odluka za održavanje garaže, učestvuju vlasnici koji i posjeduju garažna mjesta u toj garaži.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b></p> <p><b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b></p> <p><b>Razrađeno u Nacrtu.</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Nadležni organ lokalne uprave ne postavlja "prinudno" jednog od etažnih vlasnika za predsjednika skupštine. Etažni vlasnici biraju između sebe svog predstavnika (predsjednika), aji koji mora imati prebivalište odnosno sjedište u Crnoj Gori. Ukoliko to ne urade, nadležni organ lokalne uprave u skladu sa članom 10 st. 8, 9 i 10 Nacrta, određuje predsjednika.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b></p> <p><b>Preciziraće se</b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Član 10</b><br/> <b>Predsjednik skupštine</b><br/> (3) Za predsjednika skupštine bira se etažni vlasnik koji ima prebivalište odnosno sjedište u Crnoj Gori.<br/> <b>Sta raditi kad u zgradi nema a ni jednog vlasnika ko zive u CG ili ima prebivaliste</b><br/> <b>Takovih zgrada dosta puno na obali – svi vlasnike stranci I dolaze samo tokom sezone. Ali svi zgrada funkcionise normalno .</b><br/> 9) Listu kandidata iz stava 8 ovog člana Ministarstvo objavljuje u "Službenom listu Crne Gore", na kraju kalendarske godine, nakon sprovođenja procedure izbora kandidata po javnom pozivu.<br/> 10) Bliže uslove i kriterijume, način izbora kandidata za predsjednika skupštine za listu kandidata i način izbora predsjednika skupštine u slučaju iz stava 8 ovog člana propisuje Ministarstvo.<br/> <b>Sledeći korak – institut profesionalnih predsjednika stambenih zgrada?</b></p> <p><b>Član 13</b><br/> (1) Predsjednik skupštine poziva za održavanje sjednice skupštine i donijete odluke objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade i dostavlja etažnim vlasnicima u skladu sa pravilima.<br/> <b>“I” promjeniti na “može”</b><br/> (4) Ako etažni vlasnik nije odredio punomoćnika u skladu sa ovim zakonom, dostavljanje akata iz stava 1 ovog člana smatra se uredno izvršenim objavljivanjem na oglasnoj tabli stambene zgrade i dostavljanjem na posljednju poznatu adresu etažnog vlasnika.<br/> <b>“I” promjeniti na “može”</b></p> <p><b>Član 14</b><br/> (2) Sjednica skupštine se može održati i elektronskim putem i to: putem video konferencije, izjašnjavanjem putem imejla, putem telefonskih poruka sa prijavljenih brojeva telefona etažnih vlasnika, odnosno korišćenjem drugih tehnologija za održavanje sastanaka na daljinu.<br/> <b>Potrebno napraviti pravilnik o tome kako to napraviti</b></p> <p><b>Član 18</b><br/> - da je registrovan u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata za poslove upravljanja stambenom zgradom;<br/> <b>Naveći tačni naziv i sifru vrste djelatnosti</b></p> <p>(3) Ako fizičko lice iz stava 2 ovog člana bude imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, dužno je da se u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata registruje kao preduzetnik u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi.<br/> <b>Ni je logično. I ima variante za zloupotrebu</b><br/> <b>Mora biti „Ako fizičko lice iz stava 2 ovog člana moglo biti imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, dužno je da se u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata registruje kao preduzetnik pre dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi</b></p> <p><b>Član 23</b><br/> <b>Bolje sacuvati institut privremenih upravnika</b><br/> <b>Imenovanje upravnika organol lokalne uprave – ni je dobra opcija.</b></p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/> <b>Navedeno je pitanje – nadležni organ će u tom slučaju postaviti predsjednika po službenoj dužnosti.</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Upravo zbog etažnih vlasnika koji nemaju prebivalište u toj zgradi, poziv mora da bude objavljen na oglasnoj tabli i poslat na adrese etažnih vlasnika na način koji dogovore etažni vlasnici, kako bi svi bili na vrijeme i pravovremeno obaviješteni.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Etažnim vlasnicima je ostavljeno da sami odluče.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Navedeno je već definisano u Centralnom registru.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Ovako već funkcioniše – definisano važećim zakonskim rješenjem, a nadležni organ lokalne uprave vodi registar upravnika, pa će u slučaju druge zgrade tražiti i registrovanje tog upravnika u CRPS.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b></p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |            | <p>Upravnika mora izabrati sami etažni vlasnike iz lista profesionalnih upravnika u ovaj opštine</p> <p><b>Član 29</b><br/>         Ključno je predvideti obavezno stvaranje stambenih kompleksa. Pošto su stambeni kompleksi povezani zajedničkim komunalnim uslugama ili infrastrukturu, ključno je precizirati ne samo mogućnost stvaranja kompleksa, već njegovu obaveznu prirodu, jer održavanje svih zajedničkih objekata mora da obavlja jedinstveni organ vlasti.<br/>         Ako zakon ostavi „dobrovoljnu“ opciju, takvi kompleksi nikada neće biti formirani. Uvek će postojati problematični vlasnici koji će pokušati da uštede novac i tuže sve odluke o stvaranju jedinstvenih organa vlasti. Ovo je zasnovano na praksi.</p> <p><b>Član 50</b><br/>         (7) Ako etažni vlasnik ne plaća naknadu za održavanja, u skladu sa zbirnim računom iz stava 5 ovog člana, duže od tri meseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka.<br/>         (8) Za angažovanje pravnog zastupnika za pokretanje postupka izvršenja, upravnik je dužan da obezbijedi saglasnost skupštine.<br/> <b>Pre predaje dokumentacije kod sudskog izvršitelja – upravnik mora provesti skupstinu? Da dobije saglasnost na izvršenje prinudnoj naplate</b><br/>         Ili u stavu 7 – ne “upravnik je dužan da pokrene“, a ” upravnik je <u>može</u> da pokrene”<br/>         Ili stav 8 – treba maknuti.<br/>         Sada ni je logično</p> <p><b>Član 51</b><br/>         (1) Predsjednik skupštine ima pravo na mesečnu naknadu utvrđenu odlukom skupštine, koja ne može biti manja od 5% visine ukupne mesečne naknade za održavanje te stambene zgrade<br/> <b>Predsednik ne bi trebalo da bude plaćen. Predsednik je običan stanar zgrade. Ako bude plaćen, doći će do sukoba. Sukob će biti izazvan time što će drugi stanari zgrade ZAHTEVATI od predsednika da radi više posla. Kao rezultat toga, niko neće želeći da bude predsednik.</b></p> | <p><b>Obrazloženje:</b><br/>         Praksa je pokazala da stambene zgrade u kojima etažni vlasnici nijesu izabrali organe upravljanja funkcionišu sa privremenim upravnikom, pri čemu se njegovo postavljenje rešenjem produžava svaka tri meseca.<br/>         Kako bi se izbeglo ovakvo stanje, predviđeno je da nadležni organ postavi upravnika po službenoj dužnosti, kojeg etažni vlasnici mogu zamijeniti upravnikom kojeg sami izaberu, nakon postizanja dogovora.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/>         Etažnim vlasnicima je data mogućnost da biraju. Zakon daje čak mogućnost da se u okviru jedne zgrade izdvoje skupštine po ulazima.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 13:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/>         Za pokretanje postupka izvršenja upravnik nije dužan da angažuje pravnog zastupnika. Ukoliko se ipak odluči, to može učiniti isključivo uz prethodnu saglasnost skupštine etažnih vlasnika.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 14:</b><br/> <b>Prihvata se djelimično.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/>         Predsjedniku kojeg izaberu etažni vlasnici pripada naknada za rad samo ako tako odluči skupština etažnih vlasnika. Predsjedniku kojeg, po službenoj dužnosti, postavi nadležni organ lokalne uprave pripada naknada za rad, koju utvrđuje organ lokalne uprave rešenjem o imenovanju.</p> |
| 23. | Tina Kažić | <p>U praksi se susrećemo sa situacijama u kojima pojedini vlasnici kućnih ljubimaca ne izvode životinje van zgrade radi obavljanja fizioloških potreba, već dozvoljavaju da se to dešava u hodnicima, na stepeništu i drugim zajedničkim prostorijama. Posljedice takvog ponašanja padaju na sve</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija:</b><br/> <b>Ne prihvata se.</b><br/> <b>Obrazloženje:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                      | <p>stanare – od neprijatnih mirisa i dodatnih troškova čišćenja, do ozbiljnog narušavanja higijene i uslova korišćenja zajedničkih prostorija.</p> <p>Takođe, postoje slučajevi da pojedini stanari kućne ljubimce, odnosno životinje o kojima brinu, faktički drže u zajedničkim djelovima zgrade ili na ulazu, gdje im ostavljaju posude sa hranom i vodom. Bez namjere da se dovodi u pitanje briga o životinjama, smatram da zajednički prostor stambene zgrade ne može biti korišćen na način koji ugrožava higijenu, nesmetano korišćenje prostora i prava ostalih etažnih vlasnika.</p> <p>Zbog toga predlažem da se Nacrtom zakona jasnije definiše obaveza vlasnika odnosno držaoca kućnog ljubimca da spriječi zagađivanje i neprimjereno korišćenje zajedničkih djelova zgrade, kao i njegova obaveza da odmah ukloni eventualno nastalu nečistoću.</p> <p>Posebno smatram važnim da zakon predvidi i <b>jasan mehanizam postupanja i sankcionisanja u slučaju ponovljenog kršenja ovih obaveza</b>. Upravnik danas može upozoravati stanara, apelovati ili sazivati skupštinu etažnih vlasnika, ali bez dovoljno efikasnog mehanizma za slučajeve kada neko uporno ignoriše pravila zajedničkog stanovanja.</p> <p>Bilo bi korisno precizirati kome upravnik ili etažni vlasnici mogu prijaviti ovakve slučajeve, koji organ je nadležan za postupanje, na koji način se prekršaj može dokumentovati i koje sankcije mogu biti izrečene vlasniku ili držaocu životinje koji, i nakon upozorenja, nastavlja da zajedničke prostorije koristi na način kojim se narušavaju higijena, red i prava ostalih stanara.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Navedeno je već uređeno važećim zakonskim rješenjima.</p> <p>Zakon o svojinsko-pravnim odnosima:</p> <p>Član 176 - Korišćenje zajedničkih djelova; član 183 – Skupština vlasnika (o čemu odlučuje); član 187 – Odluke skupštine; član 190 – Nadležnost upravnika i jakobitan član 191 - Pravila o međusobnim odnosima vlasnika.</p> <p>Svaka lokalna samouprava je dužna da donese odluku o kućnom redu.</p> <p>Nadzor nad primjenom navedenog vrši komunalna inspekcija.</p> |
| 24. | <p>„REFRESH SERVICES“<br/>D.O.O.,<br/>PODGORICA<br/>(agencija „Ulazi Podgorice“)</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>ŠTA JE STAMBENA ZGRADA:</b> Neophodno proširiti značenje pojma „stambena zgrada“ i šta se sve smatra stambenom zgradom u smislu ovog zakona, na način da se isti odnosi i na poslovne zgrade, posebne garaže, turističke komplekse, apartmane i sl. U praksi – zbog poreskih olakšica, posebno na primorju, investitori stambene jedinice u listu nepokretnosti upisuju kao apartmane, koji se faktički koriste kao stanovi, međutim, to etažne vlasnike sprečava kasnije da registruju svoju zgradu i da imaju organe upravljanja i da samostalno uređuju ambijent u kojem žive. Bez obzira koliko to žele sadašnja zakonska rješenja im to onemogućavaju i sekretarijati odbijaju njihove zahtjeve za registraciju ili se dešava da sekretarijat prihvati registraciju zgrade, međutim, u postupcima prinudne naplate sudovi kasnije obaraju rješenja o izvršenju Javnih izvršitelja po službenoj dužnosti konstatujući da se na te zgrade ne primjenjuju odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada jer se jednostavno ne mogu smatrati stambenom zgradom zato što u sebi kao građevinskoj cjelini formalno ne sadrže stambeni prostor već u listu nepokretnosti stoji da su u pitanju apartmani, poslovni prostori, garaže itd. Ista situacije je i sa poslovnim zgradama gdje su etažni vlasnici zapravo vlasnici poslovnih prostora velikih površina u kojima su smještene kancelarije i državnih ustanova, ministarstava, velikih firmi i advokatskih kancelarija i slično koje zgrade imaju veliki broj sistema zaštite (protivpožarni sistemi, agregati, liftovi itd.) koji treba da se održavaju, testiraju i servisiraju i vlasnici tih prostora žele da njihovi odnosi budu uređeni u skladu sa ovim zakonom i da se odredbe istog primjenjuju i na njih jer u protivnom – ko bi snosio troškove bilo kakve popravke ili zamjene lifta, sanacije krova ili fasade od par desetina hiljada eura?</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p><b>POČETAK OBRAČUNA OBAVEZE I POČETAK MANDATA:</b> Definirati od kojeg momenta etažni vlasnik ima obavezu plaćanja održavanja stambene zgrade kada se ista prvi put registruje odnosno po prvi put se konstituišu organi upravljanja – Da li počev od prvog narednog mjeseca od momenta donošenja odluke o registrovanju stambene zgrade i imenovanju organa upravljanja ili od trenutka donošenja rješenja o registraciji i imenovanju upravnika stambene zgrade i otvaranju računa stambene zgrade budući da od dana održavanja skupštine do dana preuzimanja rješenja može proći par mjeseci. Naime, u praksi imamo situaciju gdje se npr. sastanak etažnih vlasnika održi 15.01.2026. godine na kojem sastanku donesu sve potrebne</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p><b>Već definisano.</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Donošenjem Zakona o održavanju stambene zgrade svaki etažni vlasnik ima obavezu plaćanja naknade za održavanje stambene zgrade.</p> <p>Takođe, donošenjem odluke o visini boda 1m<sup>2</sup> za obračun</p>           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>odluke, a Sekretarijat za komunalne poslove mjesec dana kasnije donosi rješenje o imenovanju na osnovu kojeg rješenja dalje upravnik otvara račun stambene zgrade kod poslovne banke, pa je pitanje da li etažni vlasnici imaju obavezu plaćanja održavanja počev od 01.02.2026. godine ili imaju obavezu plaćanja održavanja zgrade i za januar 2026. godine ili tek nakon donošenja rješenja sekretarijata i otvaranja računa u banci imajući u vidu da je rješenje sekretarijata samo deklarativnog, a ne konstitutivnog karaktera, te da smo potvrđuje odluku SEV. Međutim, prednje navedeno etažne vlasnike u praksi dovodi u situaciju da su spriječeni da plaćaju troškove održavanja budući da još uvijek ne postoji otvoren račun stambene zgrade i mogu doći u situaciju da im se mjesečni računi nagomilaju da u momentu kada račun u banci bude otvoren oni već mogu da budu utuženi jer imaju 3 neplaćena mjesečna računa.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> <b>RAČUN ZGRADE:</b> Ostaviti mogućnost da stambena zgrada može otvoriti podračun na kojem bi se akumulirala sredstva na ime nužnih ili investicionih radova kako se novčana sredstva ne bi miješala sa sredstvima za troškove redovnog održavanja što bi u praksi omogućilo upravniku zgrade da na jednostavniji i pouzdaniji način utvrdi koji etažni vlasnik eventualno nije platio, primjera radi, račun za sanaciju krova, popravku lifta i mjesečnu akontaciju na ime redovnog održavanja. Prednje iz razloga što u praksi etažni vlasnici jako često prilikom plaćanja računa na ime održavanja ne navode poziv na broj odobrenja sa računa ili im svrha plaćanja glasi: „održavanje“ što kasnije može dovesti do nesporazuma šta je etažni vlasnik platio, a šta je htio da plati. Dakle, razdvajanjem dva računa, od kojih bi jedan bio glavni u smislu da se na isti akumuliraju sredstva za redovno održavanje, dok bi podračun bio aktivan samo kada su planirani nužni, hitni ili investicioni radovi, u velikoj mjeri olakšao bi vođenje evidencije posebno kada se prikupljaju sredstva u iznosima od par desetina hiljada eura za sanaciju krova, oluka, fasade i slično.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/> <b>OBAVEZE INVESTITORA:</b> Definirati specifikaciju obaveza investitora i obim (minimalnih) radova koje je dužan da obezbijedi u smislu održavanja higijene, sitnih popravki (zamjena sijalica, tastera i prekidača i sl.) i preduzima za period od jedne godine od dana prodaje prvog posebnog dijela. Definirati obavezu investitora da SEV ili upravniku zgrade dostavi kompletnu tehničku dokumentaciju zgrade, projekat zgrade, spisak izvođača radova (liftovi, interfoni, video nadzor, krov, fasada, bravarija i sl.), njihove kontakte, kako bi u slučaju oštećenja na posebnim i zajedničkim djelovima zgrade etažni vlasnici mogli da zaštite svoja prava u garantnom roku nakon što istekne obaveza investitora da snosi troškove održavanja zgrade.</p> <p>Takođe, imajući u vidu da investitor snosi troškove održavanja stambene zgrade u roku od godinu dana od dana kada je prodao prvu nepokretnost precizirati da li su etažni vlasnici, bez obzira na opisanu obavezu investitora, dužni da vrše plaćanja mjesečnih akontacija i za vrijeme trajanja obaveze investitora.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/> <b>PREMINULI ETAŽNI VLASNICI:</b> Etažni vlasnici koji su preminuli, a poslovni i stambeni prostori se i dalje vode na ta lica obično imaju najveća dugovanja. Predlog: lica koja nastave da žive u stanu kao potencijalni nasljednici dužni su da sa upravnikom ili skupštinom stanara potpišu ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza i preuzmu obavezu plaćanja po istom principu kao i svi ostali etažni vlasnici, a koji ugovor bi bio pravni osnov za pokretanje postupka prinudne naplate u slučaju da se obaveze prema zgradi ne plaćaju.</p> | <p>naknade, počinje obaveza etažnih vlasnika plaćanja po toj odluci.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/> <b>Djelimično se prihvata</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> U prvoj godini investitor izvodi sve radove koji treba da očuvaju objekat u projektovano stanje, a Zakonom su pobrojani radovi redovnog održavanja.<br/> To što investitor ima zakonsku obavezu održavanja stambene zgrade u prvoj godini, ne oslobađa etažne vlasnike da ispunjavaju svoju zakonsku obavezu – da uplaćuju naknadu za održavanje objekta na račun zgrade.<br/> Prihvata se dio oko predaje tehničke dokumentacije.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/> <b>PROMJENA VLASNIKA:</b> Onemogućiti etažne vlasnike da prodaju nepokretnost ukoliko imaju dug prema stambenoj zgradi i obavezati notare da potvrdu o stanju duga prethodno zatraže od upravnika zgrade kako bi upravnik zgrade bio upoznat o namjeri etažnog vlasnika da proda nepokretnost i da očekuje promjenu vlasnika i kako bi znao šta će biti sa dugom, dok će sa druge strane i kupac biti obaviješten o tome da nepokretnost preuzima bez dugovanja kao što je to slučaj sa vodom, strujom i drugim komunalijama. Na ovaj način stambena zgrada odnosno upravnik zgrade neće svakih par mjeseci preuzimati novi list nepokretnosti kako bi mogao da prati promjene vlasničke strukture niti da Upravi za nekretnine dostavlja zahtjeve za slobodan pristup informacijama kako bi imao zvaničan dokument kada je tačno došlo do promjene vlasnika odnosno kako bi znao do kada je prethodni vlasnik imao obavezu plaćanja održavanja, a od kada tu obavezu ima novi vlasnik.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/> <b>NEREZIDENTI – STRANCI:</b> Kako na efikasniji način vršiti naplatu dugovanja koja strani državljani imaju prema stambenim zgradama posebno u primorskim gradovima, a gotovo uvijek su stranci najveći dužnici, budući da ih naši zakoni trenutno „štite“ u odnosu na naše državljane koji su u podređenom položaju jer kako sada stvari stoje Javni izvršitelji u velikom broju slučajeva mogu odrediti samo izvršenje na nepokretnosti u svojini stranog državljanina imajući u vidu da nerijetko nemaju otvorene račune u poslovnim bankama koje posluju na teritoriji Crne Gore (pa se dolazi do paradoksalne situacije gdje ni jedan sud neće prihvatiti namirenje duga na ime održavanja iz vrijednosti nepokretnosti gdje će neko izgubiti stan od 150 ili 200 hiljada eura zbog duga od 300,00€ prema zgradi imajući u vidu nesrazmjernost davanja), da nemaju matične brojeve koji prolaze kroz sisteme evidencije koje banke koriste za identifikaciju korisnika, a dodatno sve otežava i nedostatak bilo kakvih bližih podataka o ličnosti stranca kao etažnog vlasnika budući da im se dodjeljuje privremeni matični brojevi koji apsolutno ničemu ne služe niti imati efekta u ovom smislu. Upravnik stambene zgrade sa jedne strane dužan je da pokrene postupak prinudne naplate, a Javnom izvršitelju ne može da dostavi podatke o izvršnom dužniku osim imena i prezimena, Javni izvršitelj ne može pribaviti informacije o adresi, matičnom broju, broju pasoša ili bilo koji drugi podatak samo na osnovu imena i prezimena i vraća predlog za izvršenje na uređenje upravniku zgrade i obavezuje ga da u ostavljenom roku uredi predlog za izvršenje na način tako što će dostaviti bliže podatke dužnika kao što su ime roditelja, datum rođenja, broj pasoša i sl., a koje podatke je za upravnika nemoguće pribaviti u skladu sa zakonom, jer ni sam Javni izvršitelj pored svih ovlašćenja koja ima ne može te podatke da pribavi, što u krajnjem dovodi do odbacivanja predloga za izvršenje, a zgrada se izlaže plaćanju troškova predujma za rad Javnog izvršitelja koji minimalno iznose 48,40€ po predmetu. Dakle, kako troškove predujma snosi izvršni povjerilac odnosno stambena zgrada, a upravnik je dužan da pokrene postupak prinudne naplate, izvodi se zaključak da je upravnik dužan da sa računa zgrade plati troškove za rad Javnog izvršitelja iako u startu zna da će to biti samo trošak bez mogućnosti da naplati uložena sredstva, a kamoli glavni dug. E sad, zamislite situaciju kada takvih dužnika ima 5 ili 10 u zgradi – zgrada se svjesno gura u trošak svaka 3 mjeseca minimalno 200 ili 500€.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/> <b>Član 12 stav 5</b> – „Ako se konstitutivna sjednica ne održi zbog nedostatka kvoruma, etažni vlasnici koji su prisustvovali sjednici, elektronskim ili pisanim putem podnose inicijativu organu lokalne uprave radi imenovanja predsjednika skupštine i upravnika u roku od osam dana od dana zakazane sjednice skupštine.“ Da li to znači da se u ovom slučaju ne prijemljaju odredbe člana 15 stav 4 koji glasi: „Ako ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne prisustvuje potrebna većina</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/> <b>Iznešen samo problem bez konkretnog predloga</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/> <b>Doradiće se norma da bi bila jasnija</b></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>za odlučivanje, skupština u trećem sazivu odlučuje saglasnošću prisutnih članova skupštine koji posjeduju najmanje <math>\frac{1}{2}</math> neto površine posebnih djelova stambene zgrade od površine posebnih djelova stambene zgrade etažnih vlasnika koji prisustvuju sjednici skupštine.“ Dakle, većina prisutnih etažnih vlasnika na sjednici nakon trećeg poziva ne može izabrati organe upravljanja?</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/> <b>Član 15 stav 5</b> – „Izuzetno od stava 3 ovog člana, odluke iz člana 9 stav 1 tač. 11 do 16 ovog zakona donose se glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju najmanje <math>\frac{3}{4}</math> neto površine posebnih djelova stambene zgrade.“</p> <p>11) donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvaraju u stan;<br/> 12) odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije; 13) donosi odluku o korišćenju zajedničkih poslovnih prostorija;<br/> 14) odlučuje o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu stambene zgrade;<br/> 15) odlučuje o preduzimanju mjera na zaštiti stambene zgrade i ispravnosti instalacija i uređaja;<br/> 16) odlučuje o davanju saglasnosti za postavljanje, odnosno ugradnju uređaja, opreme i drugih elemenata na zajedničkim djelovima stambene zgrade i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih elemenata;</p> <p>Da li prednje znači da jedno zainteresovano lice, primjera radi, saglasnost za postavljanje reklame ili ugradnju uređaja ne može dobiti ako na sjednici ne prisustvuju etažni vlasnici koji posjeduju najmanje <math>\frac{3}{4}</math> neto površine stambene zgrade ili ipak može dobiti saglasnost na sjednici nakon trećeg poziva glasovima većine prisutnih koji posjeduju najmanje <math>\frac{3}{4}</math> od neto površine posebnih djelova etažnih vlasnika koji prisustvuju sjednici?</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/> <b>Član 49 stav 1</b> – „Sredstva za održavanje stambene zgrade obezbjeđuju etažni vlasnici srazmjerno udjelu neto površine svojih posebnih djelova u odnosu na ukupnu neto površinu svih posebnih djelova stambene zgrade, prema stvarnim troškovima, plaćanjem mjesečne naknade za održavanje stambene zgrade (u daljem tekstu: naknada za održavanje) <b>do 15-tog u tekućem mjesecu.</b>“, dok član 50 stav 6 glasi: „Naknadu za održavanje, etažni vlasnik je dužan da uplati <b>do kraja mjeseca za tekući mjesec.</b>“ – Da li račun na ime održavanja stambene zgrade na naplatu dopijeva 15. dana u tekućem mjesecu ili posljednjeg dana u tekućem mjesecu? Da li je upravnik dužan da pokrene postupak prinudne naplate u roku od 8 dana od 15. dana u mjesecu ili u roku od 8 dana od posljednjeg dana u mjesecu?</p> <p>Takođe, večita dilema – da li upravnik zgrade može da pokrene postupak prinudne naplate i posle jednog neplaćenog računa, a posle 3 neplaćena računa je zakonski obavezan da pokrene postupak prinudne naplate?</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b><br/> <b>REGISTAR</b> – da li će registar iz člana 33 biti javno dostupan u elektronskom obliku i podoban za pretragu u smislu kako to funkcioniše IRMS Portal kako bi zainteresovano lice moglo zvanično i pouzdano da pribavi informaciju koje je upravnik stambene zgrade?</p> <p>Primjera radi, ukoliko dođe do prekida saradnje između stambene zgrade i agencije angažovane na poslovima održavanja higijene, a stambena zgrada ostane dužna agenciji za pružene usluge i nema namjeru da dobrovoljno</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/> <b>Navedeno nije primjedba, već pitanje.</b><br/> Da, to upravo znači to što ste naveli.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                    |
|-----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                         | <p>izmiri dospjele obaveze – agencija je prinuđena da pokrene postupak prinudne naplate. Kako se u konkretnom slučaju pokreće postupak prinudne naplate na osnovu vjerodostojne isprave ista mora biti uručena upravniku stambene zgrade ili mora postojati drugi dokaz da je dužnik (stambena zgrada) odnosno upravnik obaviješten o nastaloj obavezi što dalje znači da predmetna faktura mora biti uručena upravniku lično. Kako bi agencija mogla da uruči predmetnu fakturu upravniku u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju agencija u slučaju prigovora i eventualnog sudskog postupka mora imati dokaz ko je lice koje je upravnik zgrade i da li je lice kome je faktura uručena u momentu uručanja zaista upravnik zgrade kako bi te pravne radnje mogle proizvoditi pravno dejstvo u izvršnom postupku, jer u slučaju da faktura bude uručena licu koje u momentu uručanja formalno-pravno nije upravnik zgrade agencija rizikuje izlaganje dodatnim troškovima.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12:</b><br/> <b>ZAKUP PROSTORA</b> – Vratiti odredbe člana 23 trenutno važećeg zakona koje propisuju obavezu etažnog vlasnika da o svakoj promjeni u pogledu raspolaganja svojim posebnim dijelom obavijesti predsjednika SEV ili upravnika stambene zgrade ili da se trenutno zakonsko rješenje proširi i na namjeru o prodaji nepokretnosti odnosno da je etažni vlasnik dužan da o namjeri prodaje nepokretnosti obavijesti predsjednika SEV ili upravnika stambene zgrade. Naime, u praksi su se dešavale situacije da je etažni vlasnik nezaposleno lice koje nema otvorene račune kod poslovnih banaka, ima dug na ime troškova održavanja za duži vremenski period čak i preko dvije godine, a onda proda predmetnu nepokretnost – novac od prodaje nepokretnosti bude uplaćen na račun njegovog člana domaćinstva ili neko treće lice tako da stambena zgrada ne može da naplati svoja potraživanja. Pored toga, za promjenu vlasnika upravnik stambene zgrade sazna slučajnom provjerom lista nepokretnosti ili kada se novi vlasnik javi sa namjerom da plaća troškove održavanja, ali da se dugovanje prethodno vlasnika ukloni sa njegove nepokretnosti budući da obavezu plaćanja održavanja ima etažni vlasnik, a novi kupac je svojstvo etažnog vlasnika stekao tek upisom u list nepokretnosti.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
| 25. | Tatjana Rašović Dugalić | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Predlažem da zakon omogući da upravnik stambene zgrade može biti etažni vlasnik odnosno fizičko lice iz reda stanara, bez licence profesionalnog upravnika, kada obavlja poslove upravljanja samo za jednu stambenu zgradu ili jedan ulaz i kada ga za tu funkciju izabere skupština etažnih vlasnika. Obaveza posjedovanja licence i polise osiguranja od profesionalne odgovornosti treba da postoji za profesionalne upravnike koji upravljaju sa više stambenih zgrada ili pružaju usluge upravljanja kao djelatnost.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i> Smatram da predloženo zakonsko rješenje ne uvažava stvarne potrebe manjih stambenih zajednica koje uspješno funkcionišu kroz samostalnu organizaciju stanara.</p> <p>U našem ulazu upravnik je stanar koji svoju funkciju obavlja odgovorno i bez ikakve naknade. Takođe, nemamo angažovanu agenciju za čišćenje i održavanje zajedničkih prostora, već se stanari sami organizuju i obavljaju te poslove.</p> <p>Zahvaljujući takvom načinu funkcionisanja, sredstva koja uplaćujemo mogu se usmjeriti na rješavanje stvarnih problema zgrade. Trenutno prikupljamo novac za sanaciju krova, koji predstavlja jedan od najvažnijih problema u našem ulazu.</p> <p>Ukoliko bi po novom zakonu bili obavezni da plaćamo predsjednika skupštine, profesionalnog upravnika i agenciju za održavanje, praktično sva sredstva koja danas izdvajamo za održavanje bila bi potrošena na njihove naknade i usluge. Time bi nestala mogućnost da iz redovnih mjesečnih uplata finansiramo neophodne radove na zgradi, uključujući sanaciju krova i druge investicione zahvate, a stanari bi bili prinuđeni na dodatna vanredna izdvajanja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p>               |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Poseban problem predstavlja činjenica da nije izvjesno da će na tržištu postojati dovoljan broj licenciranih upravnika za sve stambene zgrade. U slučaju nedostatka licenciranih upravnika može doći do otežanog izbora upravnika, povećanja cijena njihovih usluga i problema u funkcionisanju stambenih zajednica. Time bi građani bili dovedeni u zavisian položaj bez mogućnosti da sami organizuju upravljanje svojom imovinom.</p> <p>Smatram da etažni vlasnici treba da imaju pravo da sami odluče da li će upravljanje povjeriti profesionalnom upravniku ili jednom od stanara kojem vjeruju. Za upravljanje jednom zgradom ili jednim ulazom nije neophodno propisivati iste uslove koji važe za profesionalne upravnike koji upravljaju većim brojem objekata i ostvaruju prihod od te djelatnosti. U tim slučajevima je opravdano zahtijevati licencu i policu osiguranja, dok bi za upravnika iz reda stanara trebalo ostaviti mogućnost izbora i fleksibilniji režim.</p> <p>Ovakvo rješenje bi zaštitilo pravo stanara na samostalno upravljanje svojom imovinom, smanjilo finansijsko opterećenje građana i omogućilo da se više sredstava usmjeri na održavanje i unapređenje stambenih zgrada.</p> <p>Dodatno, upravljanje jednom stambenom zgradom od strane etažnog vlasnika ne predstavlja profesionalno obavljanje djelatnosti upravljanja, već oblik samoupravljanja sopstvenom imovinom. Zbog toga nije opravdano izjednačavati položaj stanara koji bez naknade upravlja jednom zgradom sa profesionalnim upravnikom koji upravlja većim brojem zgrada i ostvaruje prihod od te djelatnosti. Uvođenje obavezne licence za takve slučajeve predstavljalo bi nesrazmjerno ograničenje prava etažnih vlasnika da samostalno uređuju način upravljanja svojom zajedničkom imovinom. Takođe, nacrt zakona ne sadrži procjenu broja potrebnih licenciranih upravnika niti analizu kapaciteta tržišta da obezbijedi dovoljan broj lica za sve stambene zgrade u Crnoj Gori.</p> <p>Zakonsko favorizovanje jednog modela upravljanja smanjuje slobodu izbora etažnih vlasnika i može dovesti do povećanja troškova bez proporcionalnog povećanja kvaliteta upravljanja</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2</b> Predlažem da zakon ne propisuje obaveznu minimalnu naknadu za predsjednika skupštine i upravnika, već da njenu visinu ili odricanje od naknade u potpunosti prepusti odluci etažnih vlasnika.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2</i> U mnogim ulazima predsjednici skupština i upravnici obavljaju te poslove volonterski, u interesu svojih komšija. Obavezno propisivanje minimalne naknade ograničava autonomiju volje etažnih vlasnika i njihovo pravo da samostalno odlučuju o načinu raspolaganja sredstvima stambene zajednice. U situacijama kada predsjednik skupštine ili upravnik svoju funkciju obavljaju dobrovoljno, bez naknade, ne postoji opravdan javni interes da zakon nameće obavezu plaćanja. Takvo rješenje naročito pogađa manje stambene zajednice sa ograničenim budžetom, kod kojih svako povećanje administrativnih troškova direktno smanjuje sredstva namijenjena održavanju objekta, hitnim intervencijama i investicionim radovima. Prema nacrtu zakona, predsjedniku skupštine pripada najmanje 5%, a upravniku najmanje 15% ukupne mjesečne naknade za održavanje, što predstavlja značajno opterećenje za manje zgrade.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Predlažem da zakon uspostavi poseban režim upravljanja za manje stambene zajednice, uz uvažavanje njihove specifičnosti, načina funkcionisanja i stvarnih potreba etažnih vlasnika</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</i> Nacrt zakona propisuje iste obaveze za sve stambene zgrade bez obzira na broj stanova, veličinu objekta i složenost upravljanja. Smatram da nije opravdano da se isti režim primjenjuje na mali ulaz sa nekoliko stanova i na velike stambene komplekse sa više desetina ili stotina posebnih djelova.</p> <p>U manjim stambenim zajednicama stanari se međusobno poznaju, lakše donose odluke i često samostalno organizuju poslove održavanja bez</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Djelimično se prihvata.</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Zakon se primjenjuje na sve stambene zgrade. U daljoj razradi će se povesti računa za određene specifičnosti.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                 | <p>potrebe za angažovanjem profesionalnih upravnika i dodatnih pružalaca usluga.</p> <p>Nametanje istih administrativnih i finansijskih obaveza malim zgradama kao i velikim kompleksima dovodi do nesrazmjernog opterećenja stanara. Posljedica može biti da značajan dio sredstava bude potrošen na troškove upravljanja, umjesto na održavanje i unapređenje zgrade.</p> <p>Dodatni problem predstavlja mogućnost da manje stambene zajednice ne budu u stanju da pronađu licenciranog upravnika zainteresovanog za obavljanje te funkcije. U tom slučaju nije jasno na koji način bi ispunile zakonske obaveze, iako među stanarima postoji lice spremno i sposobno da obavlja poslove upravljanja u interesu zajednice.</p> <p>Predlažem da se kao manje stambene zajednice definišu stambene zgrade ili ulazi sa do 20 posebnih djelova za stanovanje. Za takve objekte trebalo bi omogućiti pojednostavljen režim upravljanja kojim bi se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• omogućio izbor upravnika iz reda etažnih vlasnika bez licence;</li> <li>• omogućilo dobrovoljno obavljanje funkcije predsjednika skupštine bez naknade;</li> <li>• smanjile administrativne obaveze i troškovi poslovanja;</li> <li>• zadržala puna odgovornost za održavanje i bezbjednost objekta.</li> </ul> <p>Na taj način ostvario bi se princip srazmjernosti, jer bi zakonske obaveze bile prilagođene stvarnom obimu poslova i potrebama stambene zajednice. Složeni modeli upravljanja koji mogu biti opravdani za komplekse sa više stotina stanova nijesu nužno primjereni za manje ulaze u kojima se stanari međusobno poznaju i uspješno organizuju održavanje bez dodatnih troškova</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 26. | Bernarda Moškov | <p>Član 7.</p> <p>Potpuna nezainteresovanost etažnih vlasnika stanova i posl.prostora da prisustvuju Skupštini i ne možete ih natjerat.</p> <p>Pretvaranje posebnih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije- niko ne traži saglasnost Skupštine za otvaranje kancelarija i bavljenjem tur.djelatnošću/stan na dan/</p> <p>Osiguranje zajedničkih prostorija u ulazu nije moguće ako nijesu osigurani svi stanovi- provjerila u osig.kući</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Predmetno je konstatacija.</b></p> <p>I važeće zakonsko rješenje, a i Nacrt zakona imaju poglavlje "Nadzor" u okiru kojeg su propisane mjere koje nadležni inspektor može da preduzme u cilju funkcionisanja upravljanja i održavanja stambenih zgrada, pa i za neformiranje organa upravljanja, a sazivanje i rad skupštine je definisan i u kvorumu manjem od propisanog, dok odluke koje se usvoje obavezujuće za sve etažne vlasnike.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Takođe konstatacija.</b></p> <p>Odluke lokalnih samouprava koje se odnose na pretvaranje posebnih djelova u poslovne prostorije, sadrže i odluke skupština etažnih vlasnika zgrade/ulaza u kojem se nalazi taj prostor. Pitanje je samo da li je ta odluka etažnih vlasnika donijeta u skladu sa Zakonom.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Konstatacija</b></p> <p>Zajednički djelovi stambene zgrade se mogu osigurati</p> |

|     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    | <p>Član 19.<br/>Da li može neko od etažnih vlasnika obavljati posao upravnika, kao i do sada, bez licenci i položenih ispita?</p> <p>Član 52.<br/>Može li upravnik obavljati tu funkciju volonterski, kao i do sada?<br/>Evo detaljnog obrazloženja:<br/>8 stanova x 63 m2 x 0,30 e = 151,20 - 22,68 za upravnika -7,56 za pr.sku.-50 ya cistacicu = 70,96 eura mjesečno<br/>70,96 eur x 12 mjeseci = 851,52 eur , to nije dovoljno ni za krećenje ulaza, a ne neke ozbiljnije radnje</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>nezavisno od posebnih djelova isto kao što se i svaki posebni dio može osigurati bez obzira da li su zajednički djelovi stambene zgrade osigurani ili ne.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Pitanje, a ne sugestija ili primjedba</b><br/>Etažni vlasnik, prema Nacrtu zakona, može obavljati posao upravnika, ali će u prelaznom roku od 12 mjeseci morati da prođe stručnu obuku i dobije licencu.<br/>S obzirom da smo dobili par inicijativa po ovom pitanju razmotriće se i opcija da etažni vlasnik, ako je upravnik samo za zgradu u kojoj je njegov PD, ne mora da bude i profesionalni upravnik.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
| 27. | Slavica Mrvaljević | <p>Povodom donošenja novog Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, obraćam vam se sa inicijativom da se odredbama ovog zakona na odgovarajući način obuhvate i apartmansi objekti koji, prema svojoj stvarnoj organizaciji vlasništva i načinu funkcionisanja, imaju karakter objekata sa velikim brojem etažnih vlasnika. Naime, u praksi postoji značajan broj apartmanskih objekata u kojima pojedinačne apartmane ne posjeduje jedan ili dva vlasnika, već svaki apartman predstavlja poseban dio objekta sa svojim etažnim vlasnikom. Takvi objekti, bez obzira na njihov formalni naziv ili namjenu određenu planskom dokumentacijom, po svojoj strukturi i načinu funkcionisanja imaju iste ili veoma slične potrebe kao stambene zgrade sa više etažnih vlasnika.</p> <p>Predlažem da se novim Zakonom izričito obuhvate apartmansi objekti koji imaju više etažnih vlasnika, odnosno objekti u kojima su posebni djelovi – apartmani – u svojinu većeg broja različitih lica.</p> <p>Posebno predlažem da se zakonom propiše da ovakvi apartmansi objekti imaju obavezu formiranja organa upravljanja, obavezu organizovanja održavanja zajedničkih djelova objekta, jasno utvrđenu obavezu etažnih vlasnika da učestvuju u troškovima održavanja srazmjerno svojim pravima i obavezama, obavezu investitora da, nakon izgradnje i predaje objekta vlasnicima, određeni period održava objekat.</p> <p>Formalna činjenica da se pojedine jedinice nazivaju apartmanima ne bi trebalo da predstavlja razlog da objekat sa velikim brojem etažnih vlasnika ostane van sistema upravljanja i održavanja koji je neophodan za njegovo normalno funkcionisanje.</p> <p>Zbog činjenice da se određeni apartmansi objekti u praksi ne koriste na način koji odgovara njihovoj formalnoj namjeni, već funkcionišu kao objekti sa velikim brojem zasebnih vlasnika, koji svakodnevno koriste zajedničke djelove i infrastrukturu, kao etazni vlasnik smatram da je potrebno da zakon</p> | <p><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                          | prepozna stvarnu vlasničku i funkcionalnu strukturu takvih objekata i obezbijedi odgovarajući sistem upravljanja i održavanja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 28. | Allegra doo<br>Ivan Bulatović,<br>ovlašćeni<br>zastupnik | <p><b>1. Omogućiti formiranje organa upravljanja u apartmanskim objektima</b></p> <p>Potrebno je omogućiti formiranje skupštine etažnih vlasnika i drugih organa upravljanja i u apartmanskim objektima. Na crnogorskom primorju, naročito u Budvi, veliki broj novih objekata koji se u praksi koriste za stanovanje registrovan je kao apartmanski objekat. Takvi objekti, prema postojećem rješenju, imaju ozbiljne poteškoće u organizovanju formalnog upravljanja i održavanja.</p> <p>Posljedice su veoma konkretne: otežano je organizovanje servisa liftova, kontrole i atestiranja protivpožarnih sistema, redovnog održavanja i drugih poslova neophodnih za bezbjedno korišćenje objekta. Poseban problem predstavlja činjenica da su na primorju vlasnici često strani državljani koji ne borave stalno u objektu, pa je neformalno organizovanje stanara dodatno otežano.</p> <p>U praksi je bilo i slučajeva požara vozila u novijim apartmanskim objektima u kojima protivpožarni sistem nije adekvatno reagovao, pri čemu sistem od izgradnje objekta nije bio redovno provjeravan niti atestiran. Takvi primjeri ukazuju da pitanje formalnog upravljanja nije samo administrativno, već neposredno pitanje bezbjednosti ljudi i imovine.</p> <p><b>2. Komentari po članovima Nacrta</b></p> <p><b>Član 7 – način glasanja i punomoćje</b></p> <p>Potrebno je precizirati formu punomoćja za zastupanje na skupštini etažnih vlasnika. Nacrt bi trebalo jasno da odredi da li punomoćje mora biti ovjereno kod notara ili je dovoljna pisana izjava etažnog vlasnika. Jasno pravilo bi spriječilo različita tumačenja i nepotrebne troškove.</p> <p><b>Član 12 – inicijativa i konstitutivna sjednica</b></p> <p>Potrebno je jasno definisati ko može pokrenuti inicijativu za konstituisanje skupštine etažnih vlasnika: da li je dovoljan jedan etažni vlasnik ili je potrebna jedna četvrtina etažnih vlasnika.</p> <p>U vezi sa stavom 5, potrebno je dodatno pojasniti pravilo prema kojem, ako se konstitutivna sjednica ne održi zbog nedostatka kворuma, prisutni etažni vlasnici mogu podnijeti zahtjev za imenovanje upravnika i predsjednika. Treba nedvosmisleno odrediti da li se u tom slučaju primjenjuje pravilo o održavanju više sjednica ili prisutni vlasnici mogu preduzeti potrebne korake već nakon prve neuspjele konstitutivne sjednice.</p> <p><b>Član 14 – elektronsko glasanje</b></p> <p>Neophodno je precizno definisati šta se smatra „prijavljenom“ e-mail adresom i „prijavljenim“ brojem telefona. Treba propisati da li je dovoljna pisana izjava etažnog vlasnika kojom navodi e-mail adresu i broj telefona koji će se koristiti za glasanje ili takva izjava mora biti ovjerena kod notara.</p> <p>Takođe je korisno izričito definisati da li je dozvoljeno glasanje putem Viber grupe, pod uslovom da se glasa sa prethodno prijavljenih odnosno registrovanih brojeva telefona etažnih vlasnika.</p> <p><b>Član 15 – kvorum i većina za odlučivanje</b></p> <p>Predlažem da se postupak odlučivanja ubrza tako što bi, ako na prvoj sjednici nema kворuma, potrebne odluke mogle biti donijete već na drugoj sjednici pod zakonom propisanim uslovima. Praksa pokazuje da ni druga sjednica najčešće nema puni kvorum i da joj uglavnom prisustvuju isti vlasnici kao i prvoj, zbog čega treća sjednica često samo nepotrebno odlaže donošenje i izvršenje odluka.</p> <p>Stav 5, kojim se za određene odluke zahtijeva tročetvrtinska saglasnost etažnih vlasnika, u predloženom obimu teško je primjenjiv u praksi, naročito</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 2 ovog izvještaja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>I važećim zakonskim rješenjem je propisano punomoćje, ali forma i važnost punomoćja se propisuju drugim zakonom.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Prihvata se - doradiće se norma</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Prihvata se - doradiće se norma</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>u većim objektima. Posebno je problematično zahtijevati takvu većinu za nužne radove i radove kojima se obezbjeđuje sigurnost instalacija, jer se time mogu odložiti ili potpuno onemogućiti prioritetni zahvati.</p> <p>Isti prag je potrebno preispitati i kod davanja saglasnosti za korišćenje zajedničkih prostora i postavljanje uređaja na zajedničkim djelovima. Ako bi se tročetrtingska saglasnost zahtijevala, na primjer, za postavljanje reklame ili korišćenje terase uz poslovni prostor u stambenoj zgradi, to može predstavljati značajnu poslovnu barijeru. Predlažem da se određene vrste ovih radova i saglasnosti izuzmu iz režima tročetrtingskog odlučivanja ili da se za njih propiše niži, praktično ostvariv prag.</p> <p>Posebno diskutabilne su odredbe da za pokretanje nužnih investicionih radova, kao i mjera na zaštiti i obezbeđenju instalacija u zgradi.</p> <p><b>Član 16 – obaveznost odluka i prinudna naplata</b></p> <p>Potrebno je jasno urediti situaciju u kojoj skupština etažnih vlasnika, u zakonom propisanoj proceduri, donese odluku da se radi izvođenja određenih radova etažnim vlasnicima ispostave dodatni računi mimo redovne naknade za održavanje.</p> <p>Zakon bi trebalo izričito da propiše da se takva, pravilno utvrđena obaveza može prinudno naplatiti ako je etažni vlasnik ne izmiri. U dosadašnjoj praksi dešavalo se da etažni vlasnik prigovorom na rješenje o izvršenju ospori takvo potraživanje, čime se skupština dodatno izlaže troškovima i otežava finansiranje radova koji su prethodno zakonito odobreni.</p> <p><b>Član 17 – mandat i ostavka upravnika/predsjednika</b></p> <p>Predlažem da se upravnik i predsjednik biraju na neodređeno vrijeme, odnosno do razrješenja, ostavke ili izbora drugog lica. Praksa pokazuje da nakon isteka mandata u velikom broju slučajeva ista lica nastavljaju da obavljaju funkciju i bivaju ponovo izabrana. Periodični reizbor zato stvara dodatni administrativni posao i skupštinama etažnih vlasnika i nadležnim lokalnim sekretarijatima, bez značajne praktične koristi. Dovoljno bi bilo propisati obavezu prijave promjene kada do nje zaista dođe.</p> <p>Potrebno je precizirati i proceduru ostavke upravnika. Treba jasno utvrditi da li je, kada upravnik želi da podnese ostavku, potrebno sazivati više sjednica zbog eventualnog nedostatka kvoruma, ili je dovoljno da upravnik uredno obavijesti etažne vlasnike o ostavci, odnosno da se ostavka konstatuje ili prihvati već na prvoj sazvanoj sjednici.</p> <p><b>Član 18 – uslovi za obavljanje poslova upravnika</b></p> <p>Zakonom bi trebalo omogućiti da fizičko lice koje je etažni vlasnik može obavljati poslove upravnika sopstvene zgrade bez obaveze pribavljanja profesionalne licence i polaganja sigurnosnog depozita od 5.000 eura, ukoliko Nacrt takvu obavezu predviđa.</p> <p>U velikom broju zgrada funkciju upravnika uspješno obavljaju sami stanari, uključujući penzionere, dok mnoge manje zgrade nemaju budžet za angažovanje profesionalnog upravnika. Potpuno isključivanje fizičkih lica koja nijesu profesionalni upravnici moglo bi zato smanjiti broj funkcionalno organizovanih zgrada i kvalitet njihovog održavanja.</p> <p><b>Član 27 – obaveze investitora</b></p> <p>Potrebno je detaljnije definisati obaveze investitora u periodu od godinu dana tokom kojeg je, prema Nacrtu, dužan da obezbjeđuje održavanje stambene zgrade. Posebno treba urediti koje konkretne poslove i troškove obuhvata ta obaveza.</p> <p>Takođe treba precizirati ko snosi troškove održavanja ako se u toku tog jednogodišnjeg perioda formira skupština etažnih vlasnika: da li investitor i</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:<br/>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:<br/>Ne prihvata se<br/>Obrazloženje:</b></p> <p>Sa upravnikom skupština etažnih vlasnika zaključuje ugovor i iz tih razloga mora se definisati rok. Ugovor takođe, definiše i uslove pod kojima se može raskinuti, kao i rok u kojem se mora obavijestiti suprotna strana o raskidu. U slučaju kada upravnik pokrene raskid ugovora i o tome obavijesti skupštinu, skupština samo konstatuje i prihvati na sjednici na kojoj je i razmatrano to pitanje.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:<br/>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:<br/>Ne prihvata se<br/>Obrazloženje:</b></p> <p>Smatramo da je navedeno već sadržano u Nacrtu – investitor je dužan da " 2) organizuje i</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>dalje snosi zakonom utvrđene troškove do isteka perioda ili obaveza prelazi na etažne vlasnike.</p> <p><b>Član 37 – pristup posebnom dijelu i nedopušteni radovi</b></p> <p>U vezi sa stavom 2, kojim se propisuje obaveza etažnog vlasnika da obezbijedi pristup svom posebnom dijelu radi izvođenja hitnih i nužnih radova, potrebno je propisati jasnu sankciju za vlasnika koji bez opravdanog razloga onemogućiti takav pristup.</p> <p>Stav 3, koji uređuje pristup posebnom dijelu kada vlasnik nije prisutan, njegova adresa nije poznata ili do njega nije moguće doći, trebalo bi učiniti znatno jednostavnijim i bržim. U praksi kvar ili drugi problem u praznom stanu može izazvati veliku štetu na drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade. Dugotrajna procedura i teškoće u dobijanju odobrenja za ulazak onemogućavaju pravovremeno izvođenje hitnih i nužnih radova i mogu višestruko povećati štetu.</p> <p>U vezi sa stavom 4 i nedopuštenim radovima, naročito zastakljivanjem i zatvaranjem terasa, predlažem da zakon predvidi jasnu proceduru pod kojom takvi zahvati mogu biti dozvoljeni. Istovremeno bi trebalo pooštriti sankcije za etažne vlasnike koji takve radove izvode bez potrebnih saglasnosti i mimo propisane procedure.</p> <p><b>Član 50 – minimalna naknada za održavanje</b></p> <p>Predložene minimalne naknade od 0,30 eura po m<sup>2</sup> za stambeni i 0,15 eura po m<sup>2</sup> za nestambeni prostor smatram nedovoljnim za održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou. Cijene radova, posebno zanatskih usluga koje su stambenim zgradama najčešće potrebne, značajno su porasle, pa ovakav minimum ne obezbjeđuje dovoljno sredstava za redovno i preventivno održavanje.</p> <p>Primjer iz prakse: zgrada sa 30 stambenih jedinica prosječne površine 50 m<sup>2</sup>, uz minimalnu naknadu od 0,30 eura po m<sup>2</sup>, ostvarila bi oko 450 eura mjesečno, i to u idealnom slučaju da svi vlasnici plaćaju redovno. Iz tog iznosa trebalo bi finansirati higijenu, sitne popravke, izdavanje računa, naknadu upravniku, servis lifta i druge redovne obaveze. Čak i uz veoma racionalno poslovanje, na obavezne mjesečne troškove lako bi odlazilo oko 300 eura ili više, pa bi za materijal, hitne i nužne radove, atestiranje</p> | <p>snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi ....", pri čemu su detaljno opisani navedeni radovi u nastavku teksta Nacrta zakona.</p> <p>S druge strane, to što investitor ima zakonsku obavezu održavanja stambene zgrade u prvoj godini, ne oslobađa etažne vlasnike da ispunjavaju svoju zakonsku obavezu – da uplaćuju naknadu za održavanje <b>na račun stambene zgrade</b>. Investitor, ukoliko nije upravnik kojeg su izabrali etažni vlasnici, nema pristup navedenom računu. Ukoliko je, međutim, izabran za upravnika, dužan je da etažnim vlasnicima podnosi mjesečni izvještaj, čime im je omogućena kontrola načina korišćenja sredstava prikupljenih za održavanje stambene zgrade, kao i preduzimanje odgovarajućih mjera ukoliko se sredstva ne koriste u skladu sa zakonom.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:<br/>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Propisan je i inspekcijski nadzor za navedeni slučaj i prekršajne kazne, a postupak se ne može pojednostaviti jer je u pitanju imovina koja je po Ustavu nepovrediva.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:<br/>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Nacrt je definisao minimalne cijene, što ne znači da etažni vlasnici ne mogu da povećaju bod. Formiranje posebne skupštine za garaže u okviru stambenih zgrada, su već date u Nacrtu zakona kao obavezne posebne skupštine.</p> <p>Rok od tri mjeseca za pokretanje postupka izvršenja prema etažnim</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>protivpožarne opreme, kontrolu liftova i stvaranje rezerve ostajalo približno 150 eura mjesečno.</p> <p>Kod zgrade stare sedam ili osam godina već se mogu pojaviti veći zahvati. Jedan kvar lifta od oko 1.000 eura mogao bi potrošiti gotovo cjelokupnu godišnju rezervu koja je prethodno mukotrпно formirana.</p> <p>Posebno je potrebno urediti pitanje garaža. U dosadašnjoj praksi pojedini lokalni sekretarijati nijesu dozvoljavali zasebno formiranje skupštine za garaže, već su garaže tretirane kao dio stambene zgrade. Ako se takav pristup zadrži, naknada obračunata po stopi za nestambeni prostor može dovesti do mjesečnog računa od svega nekoliko eura po garažnom mjestu, što nije dovoljno ni za redovne ateste ugrađene opreme, poput sprinkler i drugih protivpožarnih sistema, a kamoli za higijenu, popravke i ostalo održavanje.</p> <p><b>Predlog minimalnih naknada:</b></p> <p>0,40 €/m<sup>2</sup> za neto površinu stambenog prostora;</p> <p>0,20 €/m<sup>2</sup> za neto površinu nestambenog prostora;</p> <p>0,80 €/m<sup>2</sup> za garažni prostor.</p> <p>Posebno je potrebno preispitati odredbu prema kojoj je upravnik dužan da nakon tri neplaćena mjesečna računa pokrene postupak prinudne naplate. Takav rok može biti prekratak u specifičnim okolnostima, naročito na primorju, gdje veliki broj etažnih vlasnika ne boravi u zgradi tokom cijele godine. Ako se skupština etažnih vlasnika formira tokom zime, dio vlasnika može faktički ostati neobaviješten o novoj obavezi plaćanja, pa bi rok od tri mjeseca mogao isteći prije njihovog povratka i prije nego što uopšte saznaju da je obaveza nastala. Na taj način bi se protiv njih mogao pokrenuti postupak prinudne naplate iako prethodno nijesu imali realnu mogućnost da obavezu dobrovoljno izmire.</p> <p>Predlažem da se za prvo pokretanje prinudne naplate nakon formiranja skupštine etažnih vlasnika predvidi duži i fleksibilniji rok, uz obavezu odgovarajućeg obavješćavanja etažnog vlasnika, dok bi se nakon toga, kada je vlasnik već upoznat sa sistemom naplate i svojim obavezama, mogao primjenjivati rok od tri neplaćena mjesečna računa.</p> <p>Drugi praktični problem predstavljaju troškovi samog izvršnog postupka. Za pokretanje prinudne naplate javni izvršitelji zahtijevaju da se određeni troškovi, odnosno predujam, plate unaprijed, bez obzira na to da li će potraživanje kasnije biti uspješno naplaćeno. Time se može dogoditi da sredstva koja su etažni vlasnici uredno prikupili za redovno održavanje zgrade budu privremeno, a ponekad i duže vrijeme, utrošena na pokušaje naplate dugovanja od vlasnika koji ne izmiruju svoje obaveze.</p> <p>Iako se u slučaju uspješne prinudne naplate ti troškovi u konačnom mogu naplatiti od izvršnog dužnika, poseban problem postoji kod vlasnika koji su strani državljani, kojih na primorju ima veliki broj, jer je prinudna naplata prema njima u praksi često znatno složenija i neizvjesnija. Zbog toga bi zakon trebalo da prepozna ovaj problem i predvidi rješenje koje neće ugrožavati tekuću likvidnost i redovno održavanje zgrade zbog obaveze upravnika da u kratkom roku finansira veliki broj izvršnih postupaka.</p> <p><b>Član 59 – ovlašćenja komunalnog inspektora</b></p> <p>Neophodno je proširiti ovlašćenja komunalnog inspektora i pooštriti sankcije za nepoštovanje kućnog reda. U praksi su komunalna inspekcija i komunalna policija često ograničene u mogućnosti efikasnog reagovanja, naročito na primorju, ali sve više i u Podgorici.</p> <p>Problemi uključuju buku u večernjim i noćnim časovima, zauzimanje zajedničkih površina, neovlašćeno korišćenje tuđih parking mjesta, parkiranje na internim saobraćajnicama i oštećenje zajedničke imovine. Posebno je problematično kada lice koje pravi buku u stanu ne omogući pristup nadležnim službama, nakon čega su mogućnosti daljeg postupanja veoma ograničene.</p> | <p>vlasnicima koji nijesu platili svoje obaveze je sasvim dovoljan, imajući u vidu da će profesionalni upravnik etažne vlasnike blagovremeno upoznati sa njihovim pravima i obavezama, ukoliko sa njima nijesu upoznati.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Navedeno je uređeno predloženim Nacrtom u mjeri koja je dozvoljena, odnosno sve ostalo je u nadležnosti drugih zakona.</p> <p>Kaznene odredbe u vezi nepoštovanja kućnog reda su propisane opštinskim odlukama o kućnom redu</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                             | <p>Predlažem jasnija i šira ovlašćenja komunalnim inspektorima, efikasnije prekršajne mehanizme i strože kazne za kršenje kućnog reda. Takođe bi trebalo razmotriti zakonski osnov da pauk službe, uz jasno propisane uslove i zaštitu prava vlasnika, mogu reagovati i na privatnom posjedu stambenih zgrada kada je riječ o nepropisnom parkiranju na parking mjestima, u garažama i na internim saobraćajnicama.</p> <p><b>3. Dodatni sistemski predlozi</b><br/> <b>Mogućnost kreditiranja stambenih zgrada</b><br/> Zakonom bi, koliko je moguće, trebalo stvoriti pravni okvir koji bi omogućio kreditiranje stambenih zgrada, odnosno da finansijske institucije mogu odobravati namjenske kredite skupštinama etažnih vlasnika za investicione, hitne i nužne radove. Takav mehanizam bio bi naročito značajan kod velikih kvarova i investicija koje nije realno finansirati iz tekuće mjesečne naknade.</p> <p><b>Proširenje pravnog legitimiteta skupštine etažnih vlasnika</b><br/> Potrebno je razmotriti proširenje pravnog legitimiteta skupštine etažnih vlasnika i izvan usko definisanih poslova održavanja. Postojeće ograničenje otežava zajedničko pokretanje postupaka, na primjer protiv investitora zbog nedovršenih radova, nedostataka na objektu i drugih povreda prava koje pogađaju zgradu kao cjelinu.<br/> Predlažem da zakon izričito omogući skupštini etažnih vlasnika pokretanje takvih postupaka, uz viši prag odlučivanja radi zaštite svih vlasnika. Za odluku o pokretanju sudskog ili drugog odgovarajućeg postupka mogla bi se propisati tročetvrtinska većina etažnih vlasnika.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 13:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 14:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Sshodno zakonu o svojinsko-pravnim odnosima skupština nema svojstvo pravnog lica za pokretanje sudskih i drugih postupaka radi zaštite prava koja pripadaju pojedinačnim etažnim vlasnicima. Navedeno može biti predmet njihovog samostalnog postupanja, u skladu sa zakonom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 29. | Zajednica opština Crne Gore | <p><b>1.</b> U članu 7 stav 1 mijenja se i glasi:<br/> „(1) Etažni vlasnik ima jedan glas u skupštini, bez obzira na broj posebnih djelova u stambenoj zgradi na kojima ima pravo svojine.“<br/> <b>Obrazloženje:</b> Predloženo rješenje da etažni vlasnik ima onoliko glasova koliko posjeduje posebnih djelova može omogućiti investitoru ili drugom vlasniku većeg broja posebnih djelova da samostalno formira većinu. Žabljak je predložio princip jedan etažni vlasnik – jedan glas, dok je Nikšić ukazao da bi glasačku snagu trebalo vezati za površinu, imajući u vidu srazmjerno finansiranje troškova. Kako član 15 Nacrta već vezuje odlučivanje o značajnom broju pitanja za neto površinu, predloženi tekst člana 7 stav 1 zadržava jednakost etažnih vlasnika na nivou broja glasova, dok se potrebna većina za pojedine odluke uređuje članom 15.</p> <p><b>2.</b> U članu 7 stav 2 briše se.<br/> <b>Obrazloženje:</b> Upravljanje u smislu Nacrta odnosi se na stambenu zgradu kao cjelinu i zajedničke djelove. Zbog toga odredba prema kojoj vlasnik drugog posebnog dijela glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog posebnog dijela nije usklađena sa predmetom upravljanja i teško je primjenjiva u praksi.</p> <p><b>3.</b> U članu 7 stav 6 mijenja se i glasi:<br/> (6) "Etažni vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gori dužan je da ovlasti opunomoćenog predstavnika, koji učestvuje u radu sjednica skupštine i koji u ime i za račun etažnog vlasnika vrši prava i obaveze utvrđene ovim</p>                                                                     | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Etažno vlasništvo predstavlja zajedničku svojinu svih vlasnika na zajedničkim djelovima stambene zgrade, ali svaki vlasnik ima onoliki udio u toj svojini koliki je udio njegovog posebnog dijela u ukupnu površinu svih posebnih djelova zgrade. Iz tog razloga smatramo da nije pravično da etažni vlasnik koji ima značajnu imovinu u toj stambenoj zgradi bude podređen volji onih koji imaju manji udio. Iz tog razloga smatramo da etažni vlasnici koji finansijski snose najveći dio troškova održavanja moraju imati srazmjerni udio u odlučivanju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zakonom, s tim da etažni vlasnik može i neposredno učestvovati u radu sjednice skupštine putem sredstava elektronske komunikacije, u skladu sa ovim zakonom.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Predloženom dopunom zadržava se obaveza etažnog vlasnika koji nema prebivalište u Crnoj Gori da odredi opunomoćenog predstavnika, što je značajno radi obezbjeđivanja njegove dostupnosti i ostvarivanja prava i obaveza u vezi sa upravljanjem stambenom zgradom. Istovremeno, imajući u vidu da član 15 stav 2 Nacrta priznaje prisustvo putem sredstava elektronske komunikacije, potrebno je izričito omogućiti da i etažni vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gori može neposredno učestvovati u radu sjednice skupštine elektronskim putem.</p> <p>4. U članu 10 poslije stava 8 dodaje se novi stav koji glasi:<br/> “U slučaju iz stava 8 ovog člana, Predsjednik po pravilu se bira iz reda stanara.”<br/> Dosadašnji st. 9 i 10 postaju: st. 10 i 11.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Polazeći od prirode poslova predsjednika skupštine etažnih vlasnika, smatramo da bi, po pravilu, ovu funkciju trebalo da obavlja lice koje živi u predmetnoj stambenoj zgradi, odnosno koje je neposredno upoznato sa potrebama etažnih vlasnika i problemima koji se javljaju u upravljanju i održavanju. Takvo lice je dostupnije etažnim vlasnicima, može efikasnije organizovati sazivanje i rad skupštine, pratiti sprovođenje njenih odluka i pravovremeno reagovati.</p> <p>Određivanje predsjednika sa liste kandidata koju utvrđuje Ministarstvo, naročito ako se radi o licu koje ne živi u predmetnoj zgradi ili na teritoriji iste jedinice lokalne samouprave, može otežati komunikaciju sa etažnim vlasnicima i umanjiti efikasnost obavljanja ove funkcije. Iz tog razloga predlaže se da se predsjednik, prvenstveno bira iz reda lica koja žive u toj stambenoj zgradi, dok bi izbor drugog lica predstavljao izuzetak kada takvo rješenje nije moguće.</p> <p>5. U članu 12 stav 5 mijenja se i glasi:<br/> „(5) Ako se konstitutivna sjednica ne održi zbog nedostatka kvoruma, ponovo se saziva sa istim dnevnim redom. Ako se ni nakon dva ponovljena poziva konstitutivna sjednica ne održi zbog nedostatka kvoruma, etažni vlasnici koji su prisustvovali posljednjoj zakazanoj sjednici, elektronskim ili pisanim putem podnose inicijativu organu lokalne uprave za određivanje predsjednika skupštine i imenovanja upravnika, u roku od osam dana od dana posljednje zakazane sjednice.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Etažnim vlasnicima treba ostaviti mogućnost da organe upravljanja sami izaberu na ponovljenim sjednicama. Intervencija organa lokalne uprave treba da bude supsidijarna.</p> <p>6. U članu 13 stav 4 mijenja se i glasi:<br/> „(4) Ako etažni vlasnik nije odredio punomoćnika u skladu sa ovim zakonom, dostavljanje akata iz stava 1 ovog člana smatra se uredno izvršenim njihovim objavljivanjem na oglasnoj tabli stambene zgrade.<br/> Ako je predsjedniku skupštine poznata adresa etažnog vlasnika, akt se dostavlja i na posljednju poznatu adresu, ali propuštanje takvog dostavljanja ne utiče na urednost dostave izvršene objavljivanjem na oglasnoj tabli.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Postojeća formulacija ostavlja dilemu da li se oba načina dostavljanja moraju kumulativno ispuniti. Predlog jasno određuje trenutak urednog dostavljanja i time smanjuje mogućnost sporova.</p> <p>7. U članu 14 poslije stava 2 dodaje se novi stav 3 koji glasi:<br/> „(3) Izjašnjenje etažnog vlasnika dostavljeno elektronskom poštom ili telefonom sa broja koji je prethodno prijavljen predsjedniku skupštine smatra se pisanim izjašnjenjem etažnog vlasnika i ima isto pravno dejstvo kao</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/> <b>Prihvata se.</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 7:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>svojeručno potpisano izjašnjenje, ako se može pouzdano utvrditi identitet etažnog vlasnika, sadržina njegovog izjašnjenja i vrijeme kada je izjašnjenje dato.“</p> <p>Dosadašnji st. 3 do 9 postaju st. 4 do 10.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Nacrt dozvoljava sjednice putem video konferencije, emejla i telefonskih poruka, ali ne uređuje dovoljno precizno dokaznu pravnu vrijednost tako prikupljenih glasova. Predložena norma omogućava pouzdanu identifikaciju i izjednačava valjano elektronsko izjašnjenje sa pisanim.</p> <p><b>8.</b> U članu 15 st. 1, 3 i 4 treba uskladiti sa konačno prihvaćenim modelom glasanja iz člana 7. Ukoliko se prihvati princip „jedan etažni vlasnik – jedan glas“, predlaže se da stav 1 glasi:</p> <p>„(1) Skupština ima kvorum za rad i odlučivanje ako je prisutno više od polovine ukupnog broja etažnih vlasnika.“</p> <p>Stav 3 mijenja se i glasi:</p> <p>„(3) Skupština donosi odluke većinom glasova ukupnog broja etažnih vlasnika, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.“</p> <p>Stav 4 mijenja se i glasi:</p> <p>„(4) Ako ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom nije obezbijeđen kvorum iz stava 1 ovog člana, skupština može odlučivati u trećem sazivu ako je prisutna najmanje jedna trećina ukupnog broja etažnih vlasnika, a odluke donosi većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, osim odluka za koje je ovim zakonom propisana posebna većina.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Vezivanje kvoruma za neto površinu komplikuje sazivanje i rad skupštine i privileguje vlasnike većih posebnih djelova. Ovaj predlog treba posmatrati u kontekstu sa konačnog rješenja člana 7, jer pravila o broju glasova, kvorumu i potrebnoj većini moraju činiti jedinstven sistem.</p> <p><b>9.</b> U članu 18 stav 2 mijenja se i glasi: „(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, za upravnika stambene zgrade može biti imenovano fizičko lice koje je etažni vlasnik posebnog dijela u toj stambenoj zgradi, bez obaveze posjedovanja licence profesionalnog upravnika i profesionalnog osiguranja od odgovornosti.“</p> <p>Stav 3 mijenja se i glasi:</p> <p>„(3) Fizičko lice koje obavlja poslove upravnika u više od jedne stambene zgrade mora ispunjavati uslove za profesionalnog upravnika iz člana 19 ovog zakona i registrovati se kao preduzetnik u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi.“</p> <p>U članu 18 stav 1 alineja 4 mijenja se i glasi:</p> <p>„– ima stalno zaposleno ili po drugom zakonom dozvoljenom ugovornom osnovu angažovano fizičko lice sa licencom profesionalnog upravnika; i“.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Obavezno licenciranje svakog fizičkog lica koje upravlja zgradom u kojoj je i etažni vlasnik može dovesti do masovnog odustajanja postojećih upravnika. Problem je naročito izražen u manjim opštinama u kojima nema registrovanih profesionalnih upravnika. Profesionalne uslove treba vezati za komercijalno upravljanje većim brojem zgrada, a etažnom vlasniku omogućiti da upravlja svojom zgradom bez profesionalne licence.</p> <p><b>10.</b> U članu 23 stav 2 mijenja se i glasi:</p> <p>„(2) Za upravnika iz stava 1 ovog člana može biti imenovano privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji je upisan u evidenciju iz člana 22 ovog zakona, kao i fizičko lice – etažni vlasnik posebnog dijela te stambene zgrade, u skladu sa članom 18 stav 2 ovog zakona.“</p> <p>Stav 3 mijenja se i glasi:</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>„(3) Ako u evidenciji iz člana 22 ovog zakona nije upisan nijedan upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi stambena zgrada, za upravnika se može, uz njegovu saglasnost, imenovati upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji druge jedinice lokalne samouprave.</p> <p>Izuzetno, ako na ovaj način nije moguće imenovati upravnika, za upravnika se može imenovati fizičko lice – etažni vlasnik posebnog dijela te stambene zgrade, u skladu sa članom 18 stav 2 ovog zakona.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Predloženim izmjenama obezbjeđuje se efikasna primjena odredbe o imenovanju upravnika po službenoj dužnosti. Nacrt ne uređuje situaciju kada na teritoriji jedinice lokalne samouprave nema registrovanog upravnika, a upravnik iz druge opštine ne prihvati imenovanje, iako organ lokalne uprave ima obavezu da upravnika imenuje. Zbog toga se predlaže da se, kao alternativno rješenje, omogući imenovanje etažnog vlasnika predmetne stambene zgrade, u skladu sa članom 18 stav 2 Zakona.</p> <p><b>11. Član 43 mijenja se i glasi:</b></p> <p>„Investicioni radovi su radovi kojima se unapređuju svojstva stambene zgrade, produžava njen vijek trajanja, povećava vrijednost, bezbjednost, funkcionalnost, a naročito: sanacija i rekonstrukcija krova i fasade; zamjena ili rekonstrukcija zajedničkih instalacija i uređaja; zamjena ili modernizacija lifta; radovi na poboljšanju energetske efikasnosti; hidroizolacija i sanacija konstruktivnih djelova zgrade, kao i drugi radovi kojima se obezbjeđuje dugoročno očuvanje kvaliteta stambene zgrade.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Sadašnja definicija investicionih radova zasniva se prvenstveno na visini potrebnih sredstava i nije dovoljno određena. Navođenjem prirode i tipičnih vrsta radova smanjuje se prostor za različita tumačenja i sporove.</p> <p><b>12. U članu 44 poslije stava 3 dodaje se novi stav 4 koji glasi:</b></p> <p>„(4) Izuzetno od stava 1 ovog člana, radovi kojima se mijenja izgled fasade stambene zgrade mogu se izvoditi uz prethodno pribavljeno odobrenje nadležnog organa opštine u skladu sa propisima jedinice lokalne samouprave kojima se uređuju uslovi za izvođenje tih radova i izgled fasada stambenih zgrada.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Predloženom dopunom omogućava se izvođenje radova na fasadi kada su oni odobreni od strane nadležnog lokalnog organa i usklađeni sa propisima jedinice lokalne samouprave. Na ovaj način zabrana se ne postavlja apsolutno, već se omogućava izvođenje opravdanih radova pod kontrolisanim uslovima, uz očuvanje izgleda stambene zgrade i poštovanje lokalnih pravila.</p> <p><b>13. U članu 49 poslije stava 4 dodaje se novi stav koji glasi:</b></p> <p>„Sredstva za investiciono održavanje, odnosno posebnog fonda iz člana 9 stav 1 tačka 23 ovog zakona, vode se odvojeno od sredstava namijenjenih redovnom održavanju i mogu se koristiti za drugu namjenu samo na osnovu odluke skupštine donijete većinom propisanom za raspolaganje tim sredstvima.“</p> <p>Dosadašnji st. 5 do 12 postaju st. 6 do 13.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Odvajanje sredstava sprječava da sredstva planirana za veće radove budu potrošena na tekuće sitne popravke, zbog čega u trenutku potrebe za sanacijom krova, fasade, lifta ili drugim većim ulaganjem na računu nema dovoljno sredstava.</p> <p><b>14. U članu 50 stav 1 mijenja se i glasi:</b></p> <p>„(1) Naknada za održavanje stambene zgrade utvrđuje se mjesečno od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene površine, 1,2 boda/m<sup>2</sup> neto površine poslovnog prostora i 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine posebnog nestambenog prostora.“</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 11:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Dio nabrojanih radova predstavlja nužne radove.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 12:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b><br/> Navedeno je uređeno Zakonom o izgradnji objekata i ne može se uređivati ovim zakonom.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 13:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 14:</b><br/> <b>Ne prihvata se</b><br/> <b>Obrazloženje:</b></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                    | <p><b>Obrazloženje:</b> Predloženo je minimalno veće bodovanje poslovnog prostora zbog njegove komercijalne namjene.</p> <p><b>15.</b> U članu 51 stav 1 mijenja se i glasi:<br/>         „(1) Predsjedniku skupštine može se isplatiti mjesečna naknada, u visini koju utvrdi skupština svojom odlukom.“<br/>         Stav 2 ostaje uz odgovarajuće terminološko usklađivanje, a stav 3 preispitati u skladu sa izmjenom člana 10.</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Obavezna minimalna naknada od 5% umanjuje sredstva raspoloživa za održavanje zgrade i ne ostavlja etažnim vlasnicima mogućnost da predsjednik funkciju obavlja volonterski. O visini naknade treba da odlučuju sami etažni vlasnici.</p> <p><b>16.</b> U članu 52 stav 1 mijenja se i glasi:<br/>         „(1) Upravnik ima pravo na mjesečnu naknadu čiju visinu utvrđuju etažni vlasnici i upravnik ugovorom iz člana 25 ovog zakona.“<br/>         Stav 2 se mijenja i glasi: „Upravniku imenovanom u skladu sa članom 23 ovog zakona pripada mjesečna naknada koja se utvrđuje prema kriterijumima koje propisuje Ministarstvo.“</p> <p><b>Obrazloženje:</b> Zakonski minimum od 15% ukupne mjesečne naknade za održavanje, zajedno sa minimumom za predsjednika skupštine, unaprijed usmjerava značajan dio sredstava na organe upravljanja. Visina naknade ugovornog upravnika treba da ostane predmet dogovora etažnih vlasnika i upravnika.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Dato pod tačkom 12 za Predlog 2, ovog izvještaja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 15:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 16:</b><br/> <b>Prihvata se</b></p> |
| 30. | <p>Privredna komora Crne Gore</p> <p>Bojan Jovović, direktor Sektora za pravne i opšte poslove</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Predlog za unapređenje sistema profesionalnog upravljanja i licenciranja</p> <p>Članovima 18-22 Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, propisani su uslovi za obavljanje poslova upravnika, uslovi za obavljanje poslova profesionalnog upravnika, postupak izdavanja i oduzimanja licence profesionalnom upravniku, kao i nadležnost za vođenje evidencije izdatih i oduzetih licenci. Imajući u vidu značaj profesionalizacije ove oblasti i potrebu za uspostavljanjem jasnih standarda stručnosti, odgovornosti i kvaliteta rada profesionalnih upravnika, a uz oslanjanje na rješenja iz uporedne prakse, predlažemo da se navedene odredbe dodatno unaprijede uključivanjem Privredne komore Crne Gore u sistem stručnog osposobljavanja i licenciranja profesionalnih upravnika.</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i> Kao institucionalni partner Vladi, Privredna komora Crne Gore podržava namjeru predlagača da se oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada dodatno profesionalizuje i uredi kroz jasne standarde stručnosti, odgovornosti i kvaliteta pružanja usluga. Smatramo da profesionalno upravljanje može značajno doprinijeti kvalitetnijem održavanju stambenih zgrada, efikasnijem rješavanju pitanja od zajedničkog interesa etažnih vlasnika i većoj sigurnosti svih učesnika u ovom procesu.</p> <p>Upravo zato smatramo važnim da sistem licenciranja profesionalnih upravnika bude postavljen tako da, osim formalnog ispunjavanja uslova za dobijanje licence, obezbijedi i odgovarajući nivo stručnosti, profesionalne odgovornosti i kontinuiranog unapređenja znanja lica koja se ovom djelatnošću bave. Licenca ne bi trebalo da predstavlja samo administrativni uslov za obavljanje djelatnosti, već i potvrdu određenog nivoa stručnosti i profesionalnih standarda.</p> <p>Stoga, predlažemo rješenje iz uporedne prakse po kojem bi Privredna komora bila uključena u sistem kroz organizovanje stručnog osposobljavanja i pripreme za polaganje stručnog ispita, vođenje registra profesionalnih upravnika, kao i izdavanje i oduzimanje licenci, dok bi ministarstvo, propisivalo program stručnog ispita i način njegovog polaganja, uslove za sticanje i oduzimanje licence, kao i bližu sadržinu registra.</p> <p>Zajedničkim djelovanjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i Privredne komore Crne Gore u ovom procesu, kroz</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/> <b>Predlog će se razmotriti</b></p>                                                                                                                    |

|     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |           | <p>saradnju i koordinaciju, obezbijedilo bi se efikasno sprovođenje sistema stručnog osposobljavanja i licenciranja, vođenje odgovarajućih evidencija i kontinuirano praćenje profesionalnih standarda.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 31. | Kata Sush | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Primjedba na član 50 stav 2</p> <p>Predlaže se da odredba glasi:</p> <p>„Vrijednost boda za obračun mjesečne naknade za održavanje stambene zgrade utvrđuje skupština etažnih vlasnika, pri čemu vrijednost boda ne može biti manja od 0,20 eura po metru kvadratnom neto površine posebnog dijela zgrade.</p> <p>Skupština etažnih vlasnika može, u skladu sa potrebama održavanja stambene zgrade, planom održavanja i finansijskim mogućnostima etažnih vlasnika, utvrditi veću vrijednost boda.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b></p> <p>Predloženo povećanje minimalne vrijednosti boda sa 0,20 na 0,30 eura po m<sup>2</sup> predstavlja povećanje od 50% mjesečne naknade i može predstavljati značajno dodatno finansijsko opterećenje za etažne vlasnike, posebno za domaćinstva sa nižim ili fiksnim primanjima.</p> <p>Smatramo da nije opravdano propisivati jedinstveni viši minimalni iznos za sve stambene zgrade, imajući u vidu da se stvarne potrebe za održavanjem razlikuju u zavisnosti od starosti objekta, tehničkog stanja, broja stanova, postojanja lifta, zajedničkih instalacija i drugih karakteristika konkretne stambene zgrade.</p> <p>Održavanje stambenih zgrada je neophodno, ali način njegovog finansiranja treba da bude finansijski održiv za etažne vlasnike i proporcionalan stvarnim potrebama konkretne zgrade.</p> <p>Predloženo rješenje istovremeno ne bi onemogućilo izvođenje većih, nužnih ili hitnih radova. U slučaju potrebe za većim ulaganjima, etažni vlasnici mogu posebnom odlukom skupštine obezbijediti dodatna sredstva ili utvrditi veću vrijednost boda za obračun naknade, u skladu sa stvarnim potrebama zgrade.</p> <p>Na taj način omogućava se da se redovno održavanje finansira po prihvatljivoj osnovi, dok se za vanredne, nužne ili hitne potrebe dodatna sredstva mogu obezbijediti kada za njima postoji stvarna potreba.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Primjedba na član 50 stav 7</p> <p>Predlaže se da odredba glasi:</p> <p>„Ako etažni vlasnik ne plaća naknadu za održavanje stambene zgrade duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da etažnom vlasniku uputi pisanu opomenu o dospelom dugovanju, sa specifikacijom neizmirenih obaveza i upozorenjem na posljedice neizmirenja obaveze.</p> <p>Ako etažni vlasnik ne izmiri dospjele obaveze u roku od tri mjeseca od dana dostavljanja opomene, upravnik je dužan da, u roku od osam dana od isteka tog roka, pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b></p> <p>Rok od tri mjeseca za pokretanje postupka izvršenja može biti prekratak, posebno imajući u vidu da se radi o kontinuiranim mjesečnim obavezama i da pokretanje izvršnog postupka može prouzrokovati dodatne troškove.</p> <p>Predlaže se zato uvođenje obavezne prethodne pisane opomene nakon tri mjeseca neizmirenja obaveza, kojom bi etažni vlasnik bio jasno obaviješten o visini dugovanja i upozoren na mogućnost pokretanja postupka izvršenja.</p> <p>Nakon dostavljanja opomene etažnom vlasniku bi trebalo omogućiti dodatni rok za dobrovoljno izmirenje obaveze. Predloženim rješenjem postupak izvršenja ne bi se pokretao prije isteka ukupnog perioda od šest mjeseci neizmirenja obaveza.</p> <p>Na ovaj način omogućava se da se prije primjene prinudne naplate iscrpi mogućnost dobrovoljnog izmirenja obaveze, smanjuje mogućnost pokretanja izvršnih postupaka za manja dugovanja i doprinosi smanjenju dodatnih troškova za etažne vlasnike.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Obrazloženje za povećanje visine naknade za održavanje stambene zgrade dato je u dokumentu "Izveštaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa" koji je sastavni dio dokumentacije objavljene u sklopu javne rasprave o Nacrtu zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b></p> <p><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Etažni vlasnici su donošenjem ovog zakona upoznati sa svojim obavezama, a postupak izvršenja se sprovodi u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Istovremeno, ovakvim rješenjem se ne dovodi u pitanje pravo stambene zgrade da naplati svoja potraživanja, već se obezbjeđuje dodatna mogućnost za dobrovoljno izmirenje obaveze prije pokretanja postupka izvršenja.</p> <p>Posebno se predlaže da opomena sadrži iznos ukupnog dugovanja, period na koji se dugovanje odnosi, rok za plaćanje i upozorenje o mogućnosti pokretanja postupka izvršenja, kako bi etažni vlasnik bio potpuno informisan o svojoj obavezi.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Mogućnost samostalnog organizovanja čišćenja zajedničkih prostora</p> <p>Predlaže se dodavanje odredbe koja glasi:</p> <p>„Čišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade može se organizovati angažovanjem pravnog ili fizičkog lica ili samostalnim organizovanjem čišćenja od strane etažnih vlasnika, na osnovu odluke skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Način i raspored čišćenja zajedničkih prostora uređuju etažni vlasnici odlukom skupštine, uz obavezu obezbjeđivanja odgovarajućih higijenskih i bezbjednosnih uslova.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</b></p> <p>Predloženim rješenjem omogućila bi se veća fleksibilnost u organizovanju održavanja i smanjenje troškova za etažne vlasnike.</p> <p>Nije opravdano u svim slučajevima zahtijevati angažovanje trećih lica za poslove čišćenja zajedničkih prostora ukoliko se etažni vlasnici mogu međusobno organizovati i sami organizovati čišćenje.</p> <p>Takav način organizovanja može biti naročito značajan u manjim stambenim zgradama i u situacijama kada etažni vlasnici zbog svojih finansijskih mogućnosti nijesu u mogućnosti da redovno izdvajaju sredstva za angažovanje lica ili preduzeća za čišćenje.</p> <p>Ovakva mogućnost ne bi značila smanjenje standarda održavanja, jer bi etažni vlasnici bili dužni da obezbijede odgovarajući nivo higijene, urednosti i bezbjednosti zajedničkih prostora.</p> <p>Predloženo rješenje daje etažnim vlasnicima mogućnost da sami izaberu finansijski najpovoljniji model održavanja, uz zadržavanje odgovornosti za urednost i higijenu zajedničkih djelova zgrade.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> Evidencija kućnih ljubimaca i odgovornost vlasnika</p> <p>Predlaže se da se propiše obaveza etažnog vlasnika odnosno korisnika posebnog dijela stambene zgrade da upravnika obavijesti o držanju kućnog ljubimca, radi vođenja evidencije i utvrđivanja odgovornosti u slučaju nastanka štete, narušavanja higijene ili drugih problema u zajedničkim djelovima zgrade.</p> <p>Predlaže se da odredba glasi:</p> <p>„Etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnog dijela stambene zgrade koji drži kućnog ljubimca, dužan je da o tome obavijesti upravnika stambene zgrade radi vođenja evidencije.</p> <p>Vlasnik odnosno korisnik posebnog dijela odgovoran je za štetu, nečistoću i druge posljedice koje kućni ljubimac prouzrokuje u zajedničkim djelovima stambene zgrade.</p> <p>Podaci o držanju kućnih ljubimaca vode se kod upravnika.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:</b></p> <p>Držanje kućnih ljubimaca u stambenim zgradama može biti povezano sa higijenom, bezbjednošću, korišćenjem zajedničkih prostora i odgovornošću za eventualnu štetu.</p> <p>Uvođenjem obaveze prijavljivanja kućnih ljubimaca upravniku omogućila bi se jasnija evidencija i lakše utvrđivanje odgovornosti u slučaju nastanka štete, narušavanja higijene ili drugih problema.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Navedeno se može dogovoriti između etažnih vlasnika i bez zakonskog normiranja.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Dato pod tačkom 23 ovog izvještaja.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Istovremeno, vođenje evidencije kod upravnika, omogućava ostvarivanje svrhe evidencije uz odgovarajuću zaštitu privatnosti etažnih vlasnika i korisnika posebnih djelova.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b> Primjedba na član 53 – transparentnost i sadržaj godišnjeg izvještaja</p> <p>Predlaže se dopuna člana 53 radi dodatnog unapređenja transparentnosti upravljanja finansijskim sredstvima stambene zgrade i omogućavanja etažnim vlasnicima potpunijeg uvida u prihode, rashode i stanje sredstava.</p> <p>Predlaže se da godišnji izvještaj, pored podataka navedenih u st. 2, 3 i 4 ovog člana, naročito sadrži i:</p> <p>„- početno stanje sredstava na zajedničkom računu stambene zgrade na dan 1. januara i završno stanje sredstava na dan 31. decembra godine za koju se izvještaj podnosi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ukupan iznos dospjelih, a nenaplaćenih obaveza etažnih vlasnika, kao i iznos naplaćenih potraživanja tokom izvještajnog perioda;</li> <li>- podatke o preduzetim mjerama za naplatu dospjelih obaveza, uključujući broj postupaka prinudne naplate, ukoliko su pokrenuti;</li> <li>- za rashode koji se odnose na izvođenje radova i pružanje usluga, naziv izvođača odnosno pružaoca usluge, predmet radova ili usluge, iznos plaćenih sredstava i trošak upravljanja odnosno naknadu upravniku;</li> <li>- pregled planiranih, a neizvršenih radova iz programa održavanja, sa obrazloženjem razloga zbog kojih radovi nijesu realizovani.“ <p>Predlaže se takođe dodavanje novog stava kojim bi se propisalo:</p> <p>„Etažni vlasnik ima pravo da izvrši uvid u dokumentaciju na osnovu koje je sačinjen godišnji izvještaj, uključujući račune, ugovore, ponude, dokaze o izvršenim plaćanjima i drugu dokumentaciju koja se odnosi na prihode i rashode stambene zgrade.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 5:</b></p> <p>Članom 53 Nacrta zakona već je propisana obaveza upravnika da sačini godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika, kao i osnovni podaci koje izvještaj treba da sadrži.</p> <p>Predloženim dopunama dodatno bi se unaprijedila transparentnost upravljanja sredstvima etažnih vlasnika i omogućila jednostavnija kontrola prihoda, rashoda i raspoloživih sredstava stambene zgrade.</p> <p>Posebno je značajno da izvještaj sadrži početno i završno stanje sredstava na zajedničkom računu, jer se na taj način omogućava jasan pregled kretanja sredstava tokom godine i jednostavnija provjera odnosa između ostvarenih prihoda i izvršenih rashoda.</p> <p>Takođe je potrebno prikazati ukupan iznos dospjelih, a nenaplaćenih obaveza etažnih vlasnika, imajući u vidu da nenaplaćena sredstva neposredno utiču na mogućnost finansiranja održavanja stambene zgrade. Prikaz podataka o preduzetim mjerama za naplatu dodatno bi omogućio etažnim vlasnicima uvid u način na koji se upravlja potraživanjima stambene zgrade.</p> <p>Kod rashoda koji se odnose na radove i usluge, navođenje naziva izvođača odnosno pružaoca usluge, predmeta radova ili usluge, iznosa plaćenih sredstava i troškova upravljanja omogućilo bi veću transparentnost trošenja zajedničkih sredstava.</p> <p>Predlaže se i prikaz planiranih, a neizvršenih radova, kako bi etažni vlasnici imali informaciju o stepenu realizacije programa održavanja i razlozima eventualnog odstupanja od planiranih aktivnosti.</p> <p>Pravo etažnog vlasnika na uvid u dokumentaciju na osnovu koje je izvještaj sačinjen dodatno bi osiguralo stvarnu, a ne samo formalnu transparentnost finansijskog poslovanja stambene zgrade.</p> <p>Predložene dopune ne mijenjaju osnovni koncept člana 53, već preciziraju sadržaj godišnjeg izvještaja i omogućavaju efikasniju kontrolu korišćenja</p> </li></ul> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b></p> <p><b>Prihvata se</b></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|

|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | <p>sredstava koja etažni vlasnici izdvajaju za upravljanje i održavanje stambene zgrade.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b> Sprečavanje sukoba interesa i transparentnost angažovanja izvođača</p> <p>Predlaže se dopuna Nacrta zakona odredbama kojima bi se spriječio sukob interesa između upravnika stambene zgrade i pravnih ili fizičkih lica koja se angažuju za izvođenje radova, pružanje usluga ili nabavku roba za potrebe stambene zgrade.</p> <p>Predlaže se da se propiše da upravnik, kao i sa njim povezana lica, ne može neposredno ili posredno biti angažovan kao izvođač radova ili pružalac usluga za stambenu zgradu kojom upravlja, osim pod uslovima utvrđenim zakonom i uz prethodno potpuno informisanje i saglasnost skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Upravnik je dužan da prije izbora izvođača radova ili pružaoca usluga prijavi svaki mogući sukob interesa i etažnim vlasnicima učini dostupnim podatke od značaja za donošenje odluke.</p> <p>Za radove i usluge veće vrijednosti predlaže se obaveza pribavljanja najmanje tri ponude, osim u slučaju hitnih radova kada priroda i hitnost radova to onemogućavaju.</p> <p>Etažni vlasnici imaju pravo uvida u pribavljene ponude, ugovore, račune, dokaze o izvršenim plaćanjima i drugu dokumentaciju koja se odnosi na angažovanje izvođača i korišćenje sredstava stambene zgrade.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 6:</b></p> <p>S obzirom na to da upravnik raspolaže sredstvima etažnih vlasnika i učestvuje u organizovanju i ugovaranju radova i usluga za potrebe stambene zgrade, potrebno je dodatno urediti pitanja sukoba interesa i obezbijediti transparentnost postupka izbora izvođača.</p> <p>Posebno je važno spriječiti situacije u kojima bi upravnik, njegov vlasnik, osnivač, odgovorno lice ili drugo povezano lice istovremeno imalo neposredan ili posredan interes u privrednom društvu ili drugom subjektu koji izvodi radove ili pruža usluge stambenoj zgradi.</p> <p>Uvođenjem obaveze prijavljivanja sukoba interesa i dostupnosti ponuda i ugovorne dokumentacije etažnim vlasnicima omogućila bi se efikasnija kontrola trošenja zajedničkih sredstava i smanjio rizik od pogodovanja pojedinim izvođačima.</p> <p>Obaveza pribavljanja više ponuda za radove i usluge veće vrijednosti omogućila bi poređenje cijena i uslova i smanjila rizik od nepotrebnog povećanja troškova održavanja. Istovremeno, izuzetak za hitne radove opravdan je zbog potrebe za njihovim neodložnim izvođenjem.</p> <p>Predložene odredbe doprinijele bi većoj transparentnosti, odgovornosti i povjerenju etažnih vlasnika u rad upravnika i drugih lica angažovanih na održavanju stambene zgrade.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 6:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Etažni vlasnici odlučuju o načinu trošenja zajedničkih sredstava, kao i o izboru izvršilaca potrebnih radova.</p>                                                                                                                                                                                           |
| 32. | Veselin Obradović | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Pitanje izdvajanja sredstava gdje žive ljudi koji izdaju stambene jedinice i tu dnevno prođe preko 100 turista i stanara gdje se postiže veliki stepen nečistoće, a budžet skupštine stanara ne može ili ne želi da plati više od propisanog boda.</p> <p>Obrazloženje 1: Prijedlog da se ostavi skupštini stanara mogućnost da se na stanove koji se izdaju može povećati bod, koji može biti sezonski ili godišnji.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Inspekcijski uvid koji je propisan novim zakonom, u izvode skupštine stanara koji se za Zakonom o zaštiti ličnih podataka jer je do sad samo upravnik imao uvid i odgovarao za nezloupotrebu podataka a to su broj bankovnog računa i matični broj.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Obavljanje djelatnosti u stambenoj jedinici se može dozvoliti samo ako skupština donese tu odluku..</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Inspektor je ovlašćeno službeno lice koje ima pravo uvida u lične podatke, a pri tom postupka u</p> |

|     |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Strani državljani koji posjeduju stambenu jedinicu, a ne posjeduju račun u banci u CG i ne ispunjava obaveze plaćanja održavanja tu na scenu dolazi obaveza utuživanja preko izvršitelja, a nemogućnost uplate na računu skupštini stanara od svojih sredstava plaća troškove a nemogućnost naplate ostaje u nedogled.</p> <p>SUGESTIJA: Predstavnik stranog etažnog vlasnika treba da bude državljanin CG i da ima aktivan bankarski račun.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>skladu sa zakonom, pa i Zakonu o zaštiti ličnih podataka.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Navedeno već predloženo Nacrtom zakona.</b></p>                                                                                                                              |
| 33. | Udruženje mladih sa hendikepom Crne Gore (UMHCG) | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Član 50 – Naknada za održavanje stambene zgrade</p> <p>Poslije stava 2 dodaju se novi st. 3, 4 i 5 koji glase:</p> <p>„(3) Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana, naknada za održavanje stambene zgrade za posebni dio stambene zgrade u kojem stanuje domaćinstvo iz stava 4 ovog člana obračunava se u visini od 50% naknade utvrđene u skladu sa stavom 2 ovog člana.</p> <p>(4) Pravo na umanjenje naknade iz stava 3 ovog člana imaju domaćinstva u kojima stanuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. osoba sa invaliditetom koja nije u radnom odnosu ili čiji prihod ne prelazi iznos minimalne zarade za srednje obrazovanje, odnosno iznos najniže penzije;</li> <li>2. osoba sa invaliditetom kojoj je, u skladu sa zakonom kojim se uređuje jedinstveno vještačenje invaliditeta, utvrđen status lica sa invaliditetom i četvrti stepen potrebne podrške za ravnopravno uključivanje u društvo;</li> <li>3. roditelj koji samostalno vrši roditeljsko pravo;</li> <li>4. korisnik materijalnog obezbjeđenja i/ili dodatka za njegu i pomoć iz oblasti socijalne i dječje zaštite;</li> <li>5. korisnik lične invalidnine koji nije u radnom odnosu;</li> <li>6. korisnik prava na najnižu penziju;</li> <li>7. porodica sa dvoje ili više djece sa invaliditetom;</li> <li>8. roditelji sa invaliditetom.</li> </ol> <p>(5) Umanjenje naknade iz stava 3 ovog člana ostvaruje se na osnovu zahtjeva i dokaza o ispunjenosti uslova, a bliži način ostvarivanja ovog prava, potrebnu dokumentaciju i način vođenja evidencije propisuje Ministarstvo.“</p> <p>Dosadašnji st. 3 do 10 postaju st. 6 do 13.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Predloženim članom 50 utvrđuje se obavezno učešće etažnih vlasnika u troškovima održavanja stambene zgrade, pri čemu se naknada obračunava prema neto površini posebnog dijela, a vrijednost boda može biti određena i iznad zakonom utvrđenog minimuma. Imajući u vidu da se radi o obaveznoj, kontinuiranoj mjesečnoj finansijskoj obavezi, neophodno je zakonom predvidjeti odgovarajući socijalni korektiv za domaćinstva koja se nalaze u posebno nepovoljnom ekonomskom položaju. Predloženo rješenje zasniva se na načelu suštinske, a ne samo formalne jednakosti. Jednako finansijsko opterećenje svih etažnih vlasnika ne mora proizvesti jednak efekat, jer domaćinstva nemaju jednake prihode, raspoloživa sredstva niti jednake troškove života. Posebno, osobe s invaliditetom i porodice sa djecom s invaliditetom imaju dodatne uvećane troškove povezane sa invaliditetom, uključujući troškove podrške, pomagala, prevoza, zdravstvenih i drugih usluga. Zbog toga bi primjena jedinstvene naknade, bez mogućnosti njenog umanjenja za domaćinstva u posebno nepovoljnom položaju, mogla dovesti do nesrazmjernog ekonomskog opterećenja i faktički nejednakog položaja ovih lica. Ovakvo rješenje je potrebno posmatrati u svjetlu člana 5 Konvencije Ujedinjenih nacija o pravima osoba s invaliditetom, koji garantuje jednakost i nediskriminaciju osoba s invaliditetom i obavezuje države da preduzmu odgovarajuće mjere radi obezbjeđivanja razumnog prilagođavanja i unapređenja stvarne jednakosti. Komitet za prava osoba s invaliditetom u</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Sredstva koja se akumuliraju na zajedničkom računu su sredstva svih etažnih vlasnika i samo oni mogu da donesu odluku da se pojedinim etažnim vlasnicima umanjí naknada za održavanje.</p> |

|     |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                       | <p>Opštem komentaru br. 6 naglašava da jednakost prema Konvenciji podrazumijeva suštinsku odnosno inkluzivnu jednakost, koja uključuje i redistributivnu dimenziju usmjerenu na otklanjanje socioekonomskih nepovoljnosti. Predložena odredba je naročito značajna i u kontekstu člana 28 Konvencije, kojim se priznaje pravo osoba s invaliditetom i njihovih porodica na adekvatan životni standard, uključujući adekvatno stanovanje, kao i pravo na socijalnu zaštitu bez diskriminacije po osnovu invalidnosti. Komitet posebno ukazuje na obavezu država da u sistemima socijalne zaštite uzmu u obzir dodatne troškove povezane s invaliditetom (oštećenje + prepreke + nedostatak podrške) i da osiguraju da mjere socijalne zaštite ne dovedu osobe s invaliditetom i njihove porodice u rizik od siromaštva ili pada životnog standarda. Imajući u vidu da se predlaže dodavanje i kategorije osoba s invaliditetom sa četvrtim stepenom potrebne podrške, a imajući u vidu činjenicu da jedinstveno vještačenje invaliditeta nije počelo da se sprovodi, predlažemo svakako navedeno definisanje uz dodatno obrazloženje. Osoba sa četvrtim stepenom potrebne podrške može biti zaposlena i imati prihod, ali istovremeno imati kontinuiranu potrebu za podrškom od najmanje 12 sati dnevno. Prema Zakonu o jedinstvenom vještačenju invaliditeta, četvrti stepen upravo označava najviši stepen potrebne podrške i uključuje kontinuiranu pomoć i njegu drugog lica najmanje 12 sati dnevno. U tom smislu, predloženo umanjeње ne predstavlja neopravdanu privilegiju niti oslobađanje od obaveze učestvovanja u troškovima održavanja stambene zgrade. Naprotiv, predstavlja posebnu mjeru usmjerenu na postizanje i očuvanje stvarne jednakosti, kojom se finansijsko opterećenje prilagođava objektivno različitom položaju pojedinih domaćinstava. Posebno je važno da se ova zaštita propiše zakonom, a ne prepusti diskrecionom odlučivanju organa upravljanja stambenom zgradom. Naime, Nacrt predviđa da neplaćanje naknade proizvodi ozbiljne pravne posljedice, uključujući mogućnost pokretanja postupka izvršenja. Zbog toga je neophodno da se prije nastanka obaveze za plaćanje utvrdi pravo na umanjeње za domaćinstva koja ispunjavaju zakonom propisane uslove. Predložena odredba, dakle, ne odnosi se na sve osobe s invaliditetom, već na one koje su u nepovoljnijem položaju. Isti kriterijum i razlozi uzeti su u obzir prilikom predlaganja i svih ostalih kategorija. Prihvatanjem predložene izmjene bi se obezbijedila socijalno pravedna i nediskriminatorna primjena odredbi o finansiranju održavanja stambenih zgrada, uz istovremeno očuvanje održivog sistema finansiranja zajedničkih djelova i uređaja stambene zgrade.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> U prelaznim i završnim odredbama dodati: „Odredba člana 50 stav 4 tačka 2 ovog zakona primjenjuje se od dana početka primjene zakona kojim se uređuje jedinstveno vještačenje invaliditeta.“</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Imajući u vidu da je primjena ovog zakona planirana u roku od godinu dana od stupanja na snagu, a da je početak jedinstvenog vještačenja invaliditeta planiran za 1. decembar 2026, očekujemo da će primjena jedinstvenog vještačenja invaliditeta početi prije primjene ovog Zakona. Međutim, odredba se predlaže već u ovom trenutku, što je u skladu sa već važećim propisima koji imaju slične odredbe.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Prethodni predlog se ne prihvata, pa se, imajući u vidu da predlog 2 predstavlja njegovu neposrednu vezu, isti takođe ne prihvata.</p> |
| 34. | Advokatska kancelarija „Komnenić & Partners“, koju predstavlja advokat Miloš Komnenić | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Isključivanje posebnog režima za ekskluzivne stambene zgrade u turističkim zonama.</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</b> Nacrt u potpunosti izostavlja odredbe koje je sadržao važeći zakon o ekskluzivnim stambenim zgradama u turističkim zonama. Tako, važeći zakon predviđa da se u ekskluzivnim stambenim zgradama u turističkim zonama, način organizovanja poslova održavanja može urediti ugovorom o prenosu prava svojine između investitora/vlasnika i kupca umjesto odlukom skupštine (član 5 stav 2 važećeg zakona), kao i da se vrijednost boda za obračun naknade za održavanje može posebno ugovoriti, umjesto da je određuje isključivo skupština (član 16 stav 4 važećeg zakona).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Prihvata se</b></p>                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Ovo rješenje odražava specifičnu prirodu takvih objekata (visok standard opremljenosti, česta odsutnost vlasnika koji ne borave stalno u zgradi, poslovanje u vidu iznajmljivanja apartmana, kao i kompleksnija infrastruktura). Ukidanjem ovog režima, bez bilo kakve prelazne ili zamjenske odredbe u nacrtu, otvara se pravna praznina - nije jasno da li će se na postojeće ugovore o prenosu svojine u ekskluzivnim zgradama i dalje primjenjivati raniji dogovoreni aranžmani, niti kako će se uskladiti sa novim obaveznim mehanizmima (npr. obavezni profesionalni upravnik, jedinstvena formula za vrijednost boda od najmanje 0,30 EUR).</p> <p>Prema tome, predlažemo da se u nacrt vrati odredba iz trenutno važećeg zakona, kako bi se izbjegla pravna nesigurnost za već izgrađene objekte u turističkim zonama.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Nesrazmerna regulatorna obaveza za funkciju upravnika zgrade</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</b> Nacrt uvodi obiman i strog režim profesionalizacije (licenciranje, obavezno osiguranje, stručno osposobljavanje, polaganje ispita, registracija, kontinuirano usklađivanje sa uslovima) za funkciju koja je, u suštini, administrativno-tehnički posao organizovanja održavanja zajedničke imovine, a ne djelatnost koja po prirodi zahtijeva status regulisane profesije uporediv sa, na primjer, revizorima, procjeniteljima ili stečajnim upravicima. Dodatno, ovakav režim otvara realan rizik da funkciju upravnika u praksi preuzmu isključivo profesionalna privredna društva specijalizovana za ovu djelatnost, uz istiskivanje etažnih vlasnika i pojedinaca iz uloge upravnika.</p> <p>Nacrt propisuje da upravnik mora biti privredno društvo, pravno lice ili preduzetnik sa stalno zaposlenim licenciranim profesionalnim upravnikom ili fizičko lice koje samo posjeduje licencu profesionalnog upravnika. Dakle, da bi fizičko lice uopšte moglo obavljati ovu funkciju, mora imati najmanje IV nivo kvalifikacija, biti posebno stručno osposobljeno, položiti stručni ispit koji organizuje Ministarstvo i ne biti pravosnažno osuđivano za krivična djela protiv privrednog poslovanja. Uz to, licenca se izdaje rješenjem Ministarstva, sa ograničenim rokom važenja za pravna lica (pet godina) i obavezom kontinuiranog obavještanja Ministarstva o svakoj promjeni koja utiče na ispunjenost uslova, u roku od osam dana od nastale promjene, a licenca se oduzima, u pojedinim slučajevima trajno, ako nosilac prestane da ispunjava uslove.</p> <p>Ovakav nivo regulatorne strogosti prije svega nije srazmjeran prirodi posla koji upravnik u praksi obavlja - naplatu i evidentiranje sredstava sa zajedničkog računa, organizovanje izvođača radova, sačinjavanje izvještaja skupštini i administrativnu komunikaciju sa lokalnom upravom. Riječ je o funkciji koju je, prema važećem zakonu, mogao obavljati i sam etažni vlasnik ili bilo koje registrovano lice, bez ijednog dodatnog uslova stručne spreme, osiguranja ili polaganja ispita, osim obaveze registracije kao preduzetnik ukoliko lice upravlja sa više od jedne zgrade.</p> <p>Posebno zabrinjava efekat koji ovakvi uslovi mogu imati na strukturu tržišta ove usluge. Kako fizičko lice mora proći stručno osposobljavanje i položiti poseban ispit da bi uopšte moglo obavljati funkciju profesionalnog upravnika, te obezbijediti profesionalno osiguranje od minimum 5.000 EUR, realno je za očekivati da će etažni vlasnici koji su ranije mogli sami obavljati ovu funkciju bez ikakvih posebnih kvalifikacija, u velikoj mjeri odustati od kandidature. Početni troškovi i administrativni teret (ispit, osiguranje, kontinuirano izvješćavanje Ministarstvu, rizik od oduzimanja licence) faktički su dostupni samo privrednim društvima koja se profesionalno bave ovom djelatnošću, što otvara prostor da mali broj specijalizovanih privrednih društava vremenom preuzme dominantan, praktično monopolski položaj na tržištu usluga upravljanja stambenim zgradama u pojedinim jedinicama lokalne samouprave, posebno u manjim sredinama, gdje već i sam nacrt predviđa mogućnost da na teritoriji jedinice lokalne samouprave uopšte ne bude</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se</b></p> <p><b>Obrazloženje:</b><br/>Upravljanje i održavanje stambenih zgrada je proglašeno javnim interesom. A praksa, odnosno primjena dosadašnjeg Zakona o održavanju stambenih zgrada je pokazala da veliki broj upravnika ne poznaje zakon na osnovu kojeg su imenovani za upravnike, ne poznaju svoje obaveze i prava i smatramo da se navedeno mora podići na viši nivo i to upravo kroz profesionalizaciju ovih usluga.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|  | <p>upisanog licenciranog upravnika, pa se upravnik mora dovoditi iz druge opštine.</p> <p>U takvom okruženju sa ograničenom ponudom, ovakvo zakonsko rješenje ničim ne sprječava dalje podizanje cijena usluge upravljanja iznad tržišno opravdanog nivoa, jer etažni vlasnici realno neće imati alternativu izboru između ograničenog broja ponuđača.</p> <p>Ovome se pridružuje i pitanje troška ove nesrazmjerne regulacije, koji direktno pada na etažne vlasnike i dodatno pojačava rizik od monopolskog podizanja cijena:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obavezno profesionalno osiguranje od odgovornosti od minimum 5.000 EUR, koje moraju imati i pravno i fizičko lice u ulozi upravnika, što je trošak koji se u krajnjoj liniji prenosi na cijenu usluge upravljanja;</li> <li>• zakonski minimum naknade upravniku od najmanje 15% ukupne mjesečne naknade za održavanje zgrade, čime se po sili zakona uvodi znatno viši trošak nego što je važeći zakon ikada propisivao (koji je naknadu za upravljanje uopšte tretirao kao dio opštih troškova održavanja, bez posebno utvrđenog minimuma za samog upravnika), a taj zakonski minimum ujedno predstavlja i "pod" ispod kog cijena usluge ionako ne može pasti bez obzira na tržišnu konkurenciju;</li> <li>• indirektni troškovi stručnog osposobljavanja i polaganja ispita, koje snosi lice koje želi da obavlja ovu funkciju, a koji će se, ekonomski gledano, takođe preliti na cijenu usluge upravljanja koju plaćaju etažni vlasnici;</li> <li>• kombinacija zakonski propisanog minimuma naknade i ograničenog broja licenciranih ponuđača stvara ambijent u kome privredna društva imaju slab podsticaj da cijene drže na nivou zakonskog minimuma, već naprotiv - imaju prostor da ih dodatno podignu iznad minimuma, znajući da etažni vlasnici nemaju realnu alternativu samostalnog upravljanja.</li> </ul> <p>Za jednu suštinski administrativnu funkciju, kombinacija licenciranja, obaveznog osiguranja i zakonski garantovanog minimuma naknade od 15% djeluje kao nesrazmjerno regulatorno i finansijsko opterećenje, koje neće nužno dovesti do boljeg kvaliteta održavanja zgrada, već prije svega do poskupljenja usluge i koncentracije tržišta u rukama malog broja specijalizovanih privrednih društava, a sve na štetu etažnih vlasnika kao krajnjih korisnika.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Nedovoljno jasan mehanizam prelaska sa privremenog na stalni sistem imenovanja upravnika</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</i> Ukidanjem instituta privremenog upravnika, nacrt ne rješava jasno situaciju u prelaznom periodu dok se ne popuni evidencija licenciranih upravnika po jedinicama lokalne samouprave. Nacrt predviđa da, ako u evidenciji nema upisanog upravnika na teritoriji dotične jedinice lokalne samouprave, organ lokalne uprave može, uz njegovu saglasnost, imenovati upravnika sa teritorije druge jedinice lokalne samouprave, ali ne uređuje šta se dešava ako nijedan upravnik iz druge jedinice lokalne samouprave ne pristane na angažman, niti postavlja krajnji rok u kom mora doći do imenovanja u takvom slučaju. Kako se evidencija izdatih i oduzetih licenci tek uspostavlja u roku od devet meseci od stupanja zakona na snagu, realno je očekivati period u kome pojedine, posebno manje ili udaljenije opštine, neće imati nijednog licenciranog upravnika na raspolaganju. Predlažemo da se propiše supsidijarni mehanizam (npr. privremeno ovlašćenje etažnih vlasnika da sami upravljaju zgradom do imenovanja profesionalnog upravnika, po uzoru na režim za hitne radove) kako zgrade ne bi ostale bez ikakvog organa upravljanja tokom ovog prelaznog perioda.</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> Uvođenje obaveze formiranja posebnih organa upravljanja garažom koja se nalazi u okviru stambene zgrade</p> <p>Ovakom formulisanom odredbom bez daljih pojašnjenja uvodi apsolutnu i bezuslovnu obavezu formiranja posebnog organa upravljanja za svaku garažu, bez obzira na stvarne potrebe i interese vlasnika. Ovakva obaveza je neproporcionalna i povlači cijeli set dodatnih obaveza koje inače prate status stambene zgrade – poseban zajednički račun, posebnu naknadu za održavanje, i naknadu upravniku, što dodatno predstavlja nesrazmjerni administrativni i finansijski teret i realno vodi ka formalnom nepoštovanju zakona i izlaganju vlasnika prekršajnoj kazni od 500 do 5.000 eur, često zbog objektivne neizvodljivosti, a ne nemara.</p> <p>Odredbom dodatno nepotrebno cijepa jedinstvenu stambenu zajednicu: garaža po pravilu dijeli sa zgradom konstruktivne elemente i instalacije, a zakon, za razliku od rješenja predviđenog za izdvajanje ulaza/lamele gdje se nalaze poseban ugovor o međusobnim odnosima koji uređuje zajedničke troškove i korišćenje, ne propisuje analogan mehanizam usklađivanja odluka dva odvojena tijela (zgrade i garaže) o zajedničkim elementima, čime se otvara prostor za sporove i pravnu neizvjesnost.</p> <p>Konačno, za razliku od srodnih situacija u kojima zakon poštuje princip proporcionalnosti i dobrovoljnosti – primjena zakona na manje zgrade zavisi od jednoglasne odluke vlasnika, a formiranje posebnih organa za ulaz/lamelu je fakultativno i uslovljeno zahtjevom i kvalifikovanom većinom, obaveza iz člana 6 stav 3 nastaje automatski, bez mogućnosti da vlasnici garažnih mjesta i vlasnici stanova sporazumno zadrže jedinstvenu skupštinu kada to smatraju racionalnijim (npr. kod manjih garaža ili kada su svi vlasnici garažnih mjesta ujedno i vlasnici stanova u istoj zgradi, pa nema stvarnog sukoba interesa koji bi opravdao razdvajanje).</p> <p>Predlog: Odredbu preispitati u cjelini, uz razmatranje fleksibilnijeg modela (formiranje posebnog organa na zahtjev i uz odgovarajuću većinu, po uzoru na član 28, uz mogućnost dobrovoljnog zadržavanja jedinstvene skupštine) i uz jasnije uređenje odnosa nadležnosti između organa zgrade i organa garaže u pogledu zajedničkih elemenata.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b> Nejasan obim ograničena prava glasa kod vlasnika nestambenih/neposlovnih prostora u okviru stambene zgrade</p> <p>Odredbom, koja je kao takva sadržana i u postojećem zakonskom rješenju, propisuje da takav etažni vlasnik "glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora", ali ne precizira da li to znači da je on potpuno isključen iz glasanja o svim ostalim pitanjima iz nadležnosti skupštine (npr. izbor predsjednika skupštine, usvajanje plana i programa održavanja zgrade u cjelini, izbor upravnika, visina naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade koji nisu vezani isključivo za garažu/podrum). Iz teksta nije jasno da li je riječ o: (a) potpunom isključenju iz svih ostalih odluka skupštine, ili (b) ograničenju samo u pogledu odluka koje se tiču isključivo drugih posebnih dijelova (stanova/poslovnog prostora), dok bi za odluke koje se odnose na zgradu kao cjelinu (npr. fasada, krov, zajedničke instalacije, izbor upravnika) i dalje glasao.</p> <p>Dodatno, nejasan odnos prema zajedničkim dijelovima zgrade. Garaža ili podrum po pravilu dijele zajedničke instalacije, konstruktivne elemente i infrastrukturu sa ostatkom zgrade (npr. krov, fasada, elektro i vodovodna mreža, zemljište). Nije jasno da li se odluke o održavanju tih zajedničkih elemenata, koje posredno utiču i na garažni/podrumski prostor, smatraju "odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora" u smislu ove odredbe, ili se odnose isključivo na radove unutar samog garažnog/podrumskog prostora.</p> <p>Nejasno dejstvo na kvorum i većinu. Ako zakon predviđa da svaki etažni vlasnik ima jedan glas, a jedan od vlasnika glasa samo o dijelu dnevnog reda, ostaje nejasno da li se on uračunava u ukupan broj glasova (odnosno u kvorum) prilikom odlučivanja o pitanjima o kojima nema pravo glasa, ili se za svaku tačku dnevnog reda kvorum i većina računaju posebno, zavisno od</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Upravljanje i održavanje garaža je zahtjevnije i odgovornije nego upravljanje i održavanje stambenih zgrada, a često svi etažni vlasnici i nemaju garažna mjesta u navedenim garažama, odnosno vlasnici pojedinih garažnih mjesta i nisu vlasnici stambenih prostora u toj zgradi. Iz tih razloga smatramo primjerenije da se skupštine garaža formiraju odvojene, a upravnik može biti i isti.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 5:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Ovakav izuzetak je potrebno propisati i za terase koje su napravljene i služe isključivo posebnom dijelu stambene zgrade, a koje terase ne čine neto površinu posebnog dijela stambene zgrade.</p> <p>Predlog izmjene:</p> <p>Prozori i vrata na fasadi i/ili krovu, sa elementima zaštite od spoljnih uticaja, kao i terase, koji služe posebnom dijelu stambene zgrade ne smatraju se zajedničkim djelovima stambene zgrade, u smislu ovog zakona.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b> Nedopušteni radovi</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 8:</i> Član 44 stav 3 propisuje da je zabranjeno je pregrađivati, zagrađivati odnosno zazidavati zajedničke djelove unutar stambene zgrade i/ili garaže, odnosno djelove urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena, ili na drugi način onemogućavati korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine.</p> <p>Potrebno je obuhvatiti i situacije kada pojedini etažni vlasnici ili sam investitor samovlasno zauzimaju zajedničke djelove, npr. parking mjesta koja služe svim stanarima, postavljanje rampi kojim se prolaz omogućava samo vlasnicima garažnih mjesta.</p> <p>Predlog izmjene:</p> <p>Zabranjeno je pregrađivati, zagrađivati odnosno zazidavati zajedničke djelove unutar stambene zgrade i/ili garaže, odnosno djelove urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena, samovlasno zauzimati, prisvajati ili isključivo koristiti zajedničke djelove stambene zgrade i zemljišta koje joj pripada (uključujući parking mjesta i druge površine namijenjene zajedničkom korišćenju), postavljati prepreke kojima se ograničava ili onemogućava pristup odnosno korišćenje zajedničkih djelova od strane svih etažnih vlasnika, ili na drugi način onemogućavati korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade, bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b> Ovlašćenja i upravne mjere i radnje komunalnog inspektora i komunalnog policajca</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 9:</i> U članu 59 i 60 nacrtu novog zakona neophodno je proširiti krug nadležnosti komunalnog inspektora i komunalnog policajca na način da isti imaju ovlašćenja da utvrde nepravilnosti i narede njihovo otklanjanje i povratku pređašnje stanje u situacijama kada se neovlašćeno i samostalno koriste zajednički djelovi stambene zgrade od strane pojedinih etažnih vlasnika ili samog investitora (primjer zauzimanje nadzemnih parking mjesta).</p> <p>Predlog izmjene člana 59 stav 1 – dodaje se nova tačka:</p> <p>13) da li lice, bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine, samovlasno zauzima, prisvaja ili isključivo koristi zajedničke djelove stambene zgrade i/ili zemljišta koje joj pripada, uključujući parking mjesta, ili postavlja prepreke kojima se ograničava ili onemogućava pristup odnosno korišćenje tih zajedničkih djelova od strane svih etažnih vlasnika (član 44 stav 3).</p> <p>Predlog izmjene člana 60 stav 1 – dodaje se nova tačka (nakon tačke 11):</p> <p>12) naredi licu koje, bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine, samovlasno zauzima, prisvaja ili isključivo koristi zajedničke djelove stambene zgrade i/ili zemljišta koje joj pripada, uključujući parking mjesta, ili je postavilo prepreku kojom se ograničava ili onemogućava pristup odnosno korišćenje tih zajedničkih djelova od strane svih etažnih vlasnika, da ukloni posljedice, ukloni prepreku i vrati zajednički dio stambene zgrade, garaže odnosno zemljišta u pređašnje stanje, kojim se omogućava korišćenje od strane svih etažnih vlasnika (član 44 stav 3).</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b> Proširenje definicije kompleksa stambenih zgrada</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 10:</i> Prema trenutnoj definiciji iz nacrtu novog zakona, kompleks stambenih zgrada se opisuje kao prostorna,</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 8:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 9:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 10:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>funkcionalna i arhitektonska cjelina koja se sastoji od dvije ili više stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada izgrađenih na jednoj ili više povezanih urbanističkih parcela, koje dijele zajedničku infrastrukturu, zajedničke djelove parcele (uređene zelene površine, dječija igrališta, parking prostore, interne saobraćajnice) ili prateće objekte namijenjene zajedničkom korišćenju svih stanara kompleksa.</p> <p>Smatramo da ovu definiciju treba dopuniti, s obzirom na to da savremeni stambeni kompleksi, naročito u turističkim zonama, po pravilu obuhvataju i objekte druge namjene koji dijele zajedničku infrastrukturu sa stambenim zgradama.</p> <p>Predlog izmjene: Kompleks stambenih zgrada je prostorna, funkcionalna i arhitektonska cjelina koja se sastoji od dvije ili više stambenih, stambeno-poslovnih ili drugih zgrada i objekata, uključujući hotelske i druge smještajne objekte, škole i predškolske ustanove, sportske i rekreativne objekte, zdravstvene i wellness objekte, ugostiteljske i komercijalne objekte, objekte komunalne infrastrukture, te objekte obezbjeđenja i kontrole pristupa, izgrađenih na jednoj ili više povezanih urbanističkih parcela, koje dijele zajedničku infrastrukturu, zajedničke djelove parcele (uređene zelene površine, dječija igrališta, parking prostore, interne saobraćajnice) ili prateće objekte namijenjene zajedničkom korišćenju svih korisnika kompleksa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>U praksi nema navedenih situacija. Naime, planska dokumenta je predviđaju planiranje stambene zgrade sa nekim objektom namijenjenim za javnu funkciju-upotrebu, tipa škole, vrtiće, ....., na istu urbanističku parcelu.</p> |
| 35. | Art Gloria doo | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b> Pokretanje izvrsnih postupaka protiv Etaznih Vlasnika koji ne vrse redovno placanje tek nakon isteka 6 mjeseci</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 1:</i> U praksi se cesto desava da se pokretanjem postupaka svakih 3 mjeseca budzetima stambenih zgrada nanosi vise stete nego koristi, jer je skupstina duzna da plati predujam izvrstelju za svaki postupak koji se pokrece a naplata od etaznih vlasnika bude spora ili se nikad ne desi, u situacijama kada su u pitanju preminula lica I posebni djelovi za koje nije pokrenut ostavinski postupak, etazni vlasnici koji su strani drzavlani bez prebivalista I racuna u nasoj drzavi, etazni vlasnici cije su zarade vec opterecene drugim zaduzenijima itd.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b> Zajednicka urbanisticka parcela na kojoj se nalazi vise lamella ili stambenih zgrada a koje imaju zasebno formirane skupstine stanara,</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 2:</i> U praksi se desava da na jednoj parceli postoji vise lamela ili zasebnih stambenih zgrada koje imaju posebno formirane skupstine stanara, svaka za sebe a zajednicki spoljasnji prostor na istoj urbanistickoj parceli koji se mora odrzavati, cesto to bude zajednicko dvoriste sa zelenim površinama, spoljasnjom rasvjetom, rampama za ulazak na parking, prostori na kojima se mora odrzavati higijena, mobilijar I slicno. Navescu primjer stambene zgrade Ljubovic Hill Homes u ul. Crnogorskih serdara 5/6. koja na istoj parceli, ima 6 zasebnih skupstina stanara. Zgrada je projektovana I izgradjena na nacin da je nemoguće parcelu podijeliti na 6 skupstina, posjeduje zajednicku rampu za ulazak na parking, zajednicki plato ispred zgrade na kojem je potrebno odrzavati higijenu, odrzavati rasvjetu, odrzavati postavljeni mobilijar, odrzavati zajednicke odvodne kanale za vodu, odrzavati zelene površine I biljke oko zgrade itd Vrlo cesto se dese suprotne zelje I odluke upravnika I etaznih vlasnika iz nekih lamela I onda je nemoguće zajednicki pristupiti poslu I odrzavanju. Potrebno je definisati da su skupstine etaznih Vlasnika duzne da ucestvuju u troskovima za sve vrste radova na urbanistickoj parceli srazmjerno kvadraturi posebnih djelova lameli kojoj pripadaju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b> Naplata potrazivanja od stranih drzavljana</p> <p><i>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 3:</i> Naplata izvrsnih postupaka od stranih drzavljana koji su etazni vlasnici a nemaju otvorene ziro racune u nasoj zemlji je nemoguća. Skupstine tezanih Vlasnika pokretanjem postupaka protiv njih samo sebe izlazu trosku placanja predujama izvrsteljima a naplatu spornih potraivanja nikada ne ostvare. Potrebno je u saradnji sa MUPom I granicnom policijom sprovesti procedure naplate</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Prihvata se</b></p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Prihvata se</b></p>        |

|     |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                          | <p>prilikom ulaska ili izlaska u zemlju, na način što bi im Javni izvršitelji dostavljali rješenja o izvršenju.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b> Naplata potraživanja za posebne djelove koji se i dalje vode na preminula lica</p> <p><b>Obrazloženje primjedbe/predloga/sugestije 4:</b> Precizirati obavezu korisnicima tih posebnih djelova do završetka ostavinskog postupka</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/><b>Predlog će se razmotriti</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 36. | Kanavaca Management doo,<br>Yulia Marich | <p><b>U Dijelu 1 Osnovne odredbe, članu 2, dodati stavu 4 ili dodati novi stav 5 koji glasi:</b></p> <p>Odredbe ovog zakona primenjuju se i na kompleks pojedinačnih stambenih objekata, uključujući zasebne privatne porodične kuće koje se nalaze na zasebnim katastarskim parcelama i/ili urbanističkim a čine funkcionalnu celinu (kompleks), kao i na sa njima povezane nestambene i tehničke objekte. Primena se vrši pod uslovom da vlasnici tog kompleksa objekata i druge imovine koja čini jedinstvenu stambenu zajednicu (kondominijum) u obavezi da održe skupštinu, formiraju organe upravljanja u skladu sa ovim zakonom i upute zajednički zahtev organu lokalne samouprave radi upisa kompleksa u nadležni registar pravnih lica.</p> <p><b>Obrazloženje:</b></p> <p>Ovom dopunom se izričito pojašnjava predmet primene zakona kako bi se obuhvatili svi savremeni oblici stanovanja. Napominjemo da predmet uređenja ovog zakona ne sme biti ograničen isključivo na klasične stambene zgrade sa manjim ili većim brojem stanova. U praksi postoje kompleksi koji se sastoje od potpuno zasebnih stambenih zgrada i/ili privatnih kuća na sopstvenim, odvojenim parcelama kao ul Suscepanska u Herceg novi, ili naselje Energo Projekat u HN, kao i , ali koje dele zajedničke tehničke sisteme, infrastrukturu, prilazne puteve i druge prateće objekte, kojima mora se omogućiti efikasno upravljanje, održavanje i zajedničko funkcionisanje kao celini, neophodno je omogućiti pravni okvir za formiranje zajedničkih organa upravljanja i za ove kategorije objekata.</p> <p><b>U Dijelu 1, član 10 (Predsjednik skupštine), tačka 3:</b><br/>Morate imati u vidu da u Herceg Novom, kao i u drugim gradovima na primorju, jednostavno nije moguće ispuniti uslov da predsjednik ima prebivalište, odnosno sjedište u Crnoj Gori. Naime, postoji veliki broj zgrada u kojima je svaki etažni vlasnik stranac koji nema ni privremeni, a kamoli stalni boravak. Sve je to posljedica pooštrenih uslova za dobijanje boravka i otvaranje bankovnih računa u skladu sa Zakonom o strancima.</p> <p><b>U Dijelu 1, član 29 (Organi upravljanja kompleksom zgrada), tačka 1 mora da glasi:</b><br/>„Etažni vlasnici posebnih zgrada u okviru kompleksa stambenih zgrada <u>u obavezi</u> su da obrazuju zajedničke organe upravljanja.“</p> | <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 1:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Nacrtom uređen predlog ali na drugačiji način:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- član 3 stav 1 tačka 4;</li> <li>- član 29.</li> </ul> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 2:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>U slučaju da stambena zgrada nema ni jednog etažnog vlasnika sa prebivalištem u Crnoj Gori, predsjednika skupštine će odrediti nadležni organ po slubenoj dužnosti.<br/>U cilju funkcionisanja skupštine i cijelog sistema, predsjednik mora biti dostupan, odnosno njegovo prebivalište mora biti u Crnoj Gori.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 3:</b><br/><b>Ne prihvata se</b><br/><b>Obrazloženje:</b><br/>Nacrt je dao mogućnost izbora etažnim vlasnicima, a u daljoj razradi zakona će se razmotriti predlog da se mora obrazovati zajednička skupština na nivou kompleksa, ali samo za upravljanje i održavanje urbanističke parcele, zajedničkih površina i zajedničke infrastrukture, dok će za posebne zgrade unutar kompleksa biti</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                            |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>odlučujuća volja etažnih vlasnika da li će ići u zajedničku skupštinu ili će iste formirati posebno.</p> <p><b>Primjedba/predlog/sugestija 4:</b><br/> <b>Već propisano – član 3 stav 1 tačka 4</b></p> |
|  |  | <p><b>Član 29 (Organi upravljanja kompleksom zgrada), tačka 2:</b><br/> Ova tačka mora da obuhvati i zasebne privatne porodične kuće.</p>                                                                  |

Mjesto i datum sačinjavanja izvještaja: Podgorica, 08.09.2026. godine

Naziv organizacione jedinice ministarstva koja je odgovorna za pripremu nacrtu zakona, odnosno strategije:

Direktorat za stanovanje



**GD GENERALNE DIREKTORICE**  
**Slavica Stankov**

*[Handwritten signature]*