|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Crna Gora  Ministarstvo prostornog planiranja,  urbanizma i državne imovine  Direktorat za stanovanje  Direkcija za inspekcijski nadzor  u oblasti stanovanja | Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  81000 Podgorica, Crna Gora  Tel: +382 20 446 200  Tel: +382 20 446 339 |

Br. 01-743/25-sl

Podgorica, 03. januar 2025.godine

## OVDJE

**n/r Tamara Gačević, šefica kabineta**

## 

## Predmet: Izvještaj o radu inspekcije za stanovanje za 2024.god

Poštovana,

U nastavku dostavljam Izvještaj o radu inspekcije za stanovanje za 2024.godinu.

**GODIŠNJI IZVJEŠTAJ O RADU INSPEKCIJE ZA STANOVANJE**

**ZA PERIOD 01.01.-31.12.2024.GODINE**

**UVOD**

Najvažniji strateški dokumenti Vlade i njenih tijela, koji su bili u osnovi planiranja i realizacije inspekcijskog nadzora u izvještajnoj godini, su:

|  |
| --- |
| Akcioni plan nacionalne stambene strategije za period 2015 - 2020. godine (po kojem se i dalje realizuju aktivnosti).Uprava za inspekcijske poslove - Sektor za zaštitu djelatnosti od javnog interesa Odsjek inspekcije za stanovanje (01.01.2024.-30.09.2024.)  Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za stanovanje – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja (01.10.2024.-31.12.2024.) |

U Sektor za zaštitu djelatnosti od javnog interesa - Odsjek inspekcije za stanovanje kao i u Direktoratu za stanovanje – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja sistematizovana su radna mjesta za 8 (osam) inspektora, od kojih je popunjeno 5 ( pet ). Od ukupnog broja zaposlenih inspektora, 4 ( četiri ), uključujući i glavnu inspektorku su sa mjestom rada u Podgorici (obavljaju nadzor na teroitoriji cijele države, 1 ( jedan ) su sa mjestom rada - Bijelo Polje, Mojkovac i Kolašin.

**Nadležnosti**

Inspekcija za stanovanje vrši nadzor nad primjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada (kojim je inspekcijski nadzor podijeljen između Inspekcije za stanovanje i Komunalne inspekcije) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

**Inspekcijski nadzor**

U izvještajnoj godini Inspekcija za stanovanje je izvršila ukupno 679 inspekcijskih pregleda, u kojima je utvrđeno ukupno 152 nepravilnosti.

*Podaci iz nadzora*

|  |  |
| --- | --- |
| Broj inspekcijskih pregleda | 679 |
| * Redovni | 289 |
| * po inicijativi | 272 |
| * po zahtjevu | - |
| * kontrolni | 118 |
| Broj utvrđenih nepravilnosti | 152 |
| Broj ukazivanja | 74 |
| Broj rješenja | 66 |
| Broj prekršajnih naloga | 15 |
| Iznos izrečenih novčanih kazni prekršajnim nalozima | 3.070,00 € |
| Broj zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka | 38 |
| Broj krivičnih prijava | - |
| Broj Rješenja o novčanom kažnjavanju | 7 |
| Iznos novčanih kazni | 1.150,00€ |

**Utvrđene nepravilnosti:**

Utvrđene nepravilnosti: Od ukupnog broja utvrđenih nepravilnosti (152) najveći broj odnosio se na kontrolu: postupanja upravnika u odnosu na obezbjeđenje obavljanja hitnih radova; pokretanja postupka prinudne naplate – izvršenja protiv izvršnih dužnika; podnošenja godišnjih i drugih izvještaja; postupanja investitora stambenih zgrada u skladu sa zakonom; postupanje predsjednika Skupštine etažnih vlasnika u vezi sazivanja i vođenja skupštine; obezbijeđivanje izvođenja redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi; upravnika, privremenog upravnika ili lica koje predstavlja stambenu zgradu u odnosu na podnošenje zahtjeva nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade; imenovanja privremenog upravnika, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom od strane organa lokalne uprave; otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, vođenje registara – nadležni organi lokalne uprave, upis organa upravljanja, donošenje rješenja o naplati troškova održavanja itd.

**Preduzete upravne mjere:**

U cilju otklanjanja utvrđenih nepravilnosti izrečene su 74 mjere ukazivanja i doneseno 66 rješenja, od kojih se 32 odnosi na otklanjanje utvrđenih nepravilnosti i 6 rješenja o produženju roka. Donešeno je 16 rješenja o odbijanju inicijative zbog nenadležnosti i 12 rješenja o obustavi postupka.

**Izvršenje rješenja:**

Od ukupno 66 donesenih rješenja u izvještajnom periodu, dobrovoljno su izvršena 63 rješenja. Na kraju godine ostalo je neizvršeno ukupno 3 rješenja (nijesu izvršna). U izvještajnoj godini dobrovoljno su izvršena 4 rješenja prenijeta iz prethodne godine.

U izvještajnom periodu, donijeto je 7 zaključaka/rješenja koji se odnose na izricanje novčanih kazni zbog neizvršenja rješenja – administrativno izvršenje (u ukupnom iznosu od 1.150,00 €), od kojih je jedan naplaćen u iznosu od 100,00 €, a ostali su u postupku naplate.

Drugostepeni organ je rješavao po 5 žalbi na rješenje inspektora, od čega je u 3 slučaja žalba odbijena a u 2 prihvaćena. U ponovnom postupku u 2 slučaja donešena su nova rješenja na koja žalba nije izjavljena.

Protiv 1 rješenja drugostepenog organa, kojim je potvrđeno rješenje inspektora, pokrenut je upravni spor, koji je u toku.

U 1 slučaju pred Upravnim sudom iz 2023 godine u kom je tužba odbijena, pokrenut je postupak per Vrhovnim sudom.

**Prekršajna odgovornost :**

Za počinjene prekršaje u izvještajnoj godini inspektori su izdali 15 prekršajnih naloga, sa novčanim kaznama u ukupnom iznosu od 3.070,00 € i svi su naplaćeni.

Pored izdatih prekršajnih naloga, inspektori su područnim sudovima za prekršaje podnijeli 38 zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka.

Budući da je Uprava za inspekcijske poslova imala službu koja se bavila zastupanjima, i koja je pratila i davala te podatke, u ovom trenutku ne posjedujemo podatke od strane nadležnih sudova za prekršaje:

* Koliko je u izvještajnom periodu riješeno zahtjeva iz 2024 godine a koliko je riješeno zahtjeva iz prethodnog perioda i u koliko je slučajeva došlo do zastare;
* Koliko je izrečeno novčanih kazni (u koliko slučajeva ispod propisanog minimuma) u ukupnom iznosu od (sa troškovima postupka);
* U koliko je slučajeva postupak obustavljen zbog zastarjelosti, u koliko je slučajeva doneseno je rješenje o oslobađanju, u koliko je slučajeva izrečena opomena;
* Koliko je na rješenja suda za prekršaje u izvještajnom periodu, podnijeto ukupno žalbi od strane Uprave a koliko od strane subjekata nadzora;
* U koliko je slučajeva postupako Viši sud (koliko je žalbi su odbijeno, i koliko je žalbi usvojeno).

**Postupanje po inicijativama:**

U izvještajnoj godini, primljene su ukupno 272 inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora od kojih je 16 bilo bez pravnog osnova za vršenje inspekcijskog nadzora. Na sve inicijative je odgovoreno u zakonskom roku. Inicijative su se odnosile na kvarove u zgradama i neadekvatno održavanje zajedničkih djelova zgrada, kao što su krovovi, fasade, vodovodne i kanalizacione instalacije, dimnjačke vertikale, oštećenja zajedničkih djelova stambenih zgrada usled vremenskih nepogoda i požara na zajedničkim instalacijama, izvođenje hitnih radova na stambenim zgradama, nedostavljanje zahtjeva za određivanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade organu nadležnom za poslove statistike; pritužbe na rad upravnika stambenih zgrada, primjedbe na rad komunalnih inspekcija u primjeni zakona; zloupotrebe od strane upravnika stambenih zgrada u odnosu na raspolaganje sredstvima na zajedničkim računima i dostavljanje izvještaja etažnim vlasnicima; formiranje organa upravljanja stambenim zgradama, troškove održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada, liftove, uzurpacije zajedničkih djelova zgrada, postavljanja privremenog upravnika i dr

**Ostale aktivnosti**

Inspekcija za stanovanje je u izvještajnoj godini realizovala aktivnosti u okviru propisanih nadležnosti, a u skladu sa godišnjim programom rada koji je, između ostalog, zasnovan i na Nacionalnoj strategiji održivog razvoja Crne Gore do 2030. godine i Nacionalnoj stambenoj strategiji za period 2015 - 2020. godine (po kojem se i dalje realizuju aktivnosti), kao i po incijativama za vršenje inspekcijskog nadzora.

**Ocjena stanja i predlog mjera**

Pored nadzora, ova inspekcija je sprovodila i aktivnosti obuke: organa upravljanja stambenim zgradama za primjenu propisa, organa lokalne uprave u odnosu na vođenje registara stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova, registara upravnika i etažnih vlasnika u skladu sa zakonom, donošenje rješenja o naplati troškova akontacije za održavanje stambene zgrade, razvoj i unapređenje kulture stanovanja, rad privatnih agencija iz oblasti upravljanja stambenim zgradama, usklađivanje vođenja evidencija i propisane dokumentacije od strane organa lokalne uprave i postupanje organa uprave - Uprave za nekretnine u odnosu na primjenu propisa iz oblasti stanovanja, učešće u radnoj grupi i dostavljanje primjedbi i predloga za izmjenu Zakona o održavanju stambenih zgrada. Neposredan efekat nadzora ove inspekcije ogleda se u jednoobraznom vođenju evidencija u svim crnogorskim opštinama, blagovremenom dostavljanju podataka iz evidencija, povećanju broja konstituisanih skupština etažnih vlasnika i ponovo izabranih organa upravljanja u stambenim zgradama u kojima su istekli mandati i koji su finansijskim sredstvima sa zajedničkih računa raspolagali suprotno zakonu. Pored navedenog, inspekcijski nadzor je uticao na ostvarivanje pojedinačnih prava podnosilaca zahtjeva kao etažnih vlasnika u skladu sa zakonom, kod osnovnih sudova, kod nadležnih organa lokalne samouprave i organa uprave, što je u krajnjem uticalo i na efikasniji rad Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i poštovanje hitnosti postupaka u stambenoj oblasti, a što predstavlja ostvarivanje javnog interesa. Mali broj izvršilaca, kao i neadekvatna tehnička opremljanost inspekcije (službena vozila), dodatno su otežali vršenje planiranih radnih aktivnosti.

S' poštovanjem,

**GLAVNA INSPEKTORKA**

**Slavica Stankov**

Dostavljeno:

* Naslovu
* U spise predmeta
* a/a

Kontakt osoba: Slavica Stankov

tel: +38267249885

email:slavica.stankov@mdup.gov.me