

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

**Član 1**

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

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

**Član 2**

Član 6 mijenja se i glasi:

„Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:

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

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

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

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

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

**Član 3**

Član 7 mijenja se i glasi:

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

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova.

Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Za obaveze koje preuzimaju skupština i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.“

#### **Član 4**

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

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

Poslije stava 2 dodaju se dva nova stava koja glase:

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

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

#### **Član 5**

Član 11 mijenja se i glasi:

„Nužnim radovima smatraju se radovi na:

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

#### **Član 6**

Član 12 mijenja se i glasi:

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

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

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.

U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

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

## **Član 7**

Član 14 mijenja se i glasi:

### **„Upravnik Član 14**

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

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

## **Član 8**

Član 15 mijenja se i glasi:

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

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

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

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

Ako u slučaju potrebe obavljanja nužnih i hitnih radova etažni vlasnik nije u posebnom djelu, a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave nadležnog za inspeksijske poslove, preko inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora u skladu sa zakonom, može se izvršiti ulazak u prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno, radi spašavanja ljudi i imovine.“

## **Član 9**

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

Poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

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

Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi:

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

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

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

#### **Član 10**

U članu 18 stav 3 briše se.

#### **Član 11**

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

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

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

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

#### **Član 12**

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

#### **Član 13**

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

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

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

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

Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi:

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

#### **Član 14**

Član 22 mijenja se i glasi:

„Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

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

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

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme do tri mjeseca.

Privremenom upravniku za rad pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.

Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.

## **Član 15**

Poslije člana 22 dodaje se novi član koji glasi:

### **„Obaveze privremenog upravnika**

#### **Član 22a**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Član 16**

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

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

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

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

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

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

Dosadašnji stav 2 postaje stav 5.

### **Član 17**

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

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

### **Član 18**

Član 33 mijenja se i glasi:

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

- 1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) da li je etažni vlasnik i/ili upravnik, odnosno privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik iz člana 8 ovog zakona obezbijedio izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);

- 8) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 12 stav 3);
- 9) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preuzima aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 11) da li je investitor stambene zgrade obavijestio inspektora za stanovanje o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. (član 16 stav 6);
- 12) da li je upravnik pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 13) da li je upravnik otvorio zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);
- 14) da li je upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona, podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 15) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 3);
- 16) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stav 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 17) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 18) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona, otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade, u roku od 15 dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 19) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona upisao matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 20) da li je organ lokalne uprave po službenoj dužnosti rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

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

## Član 19

Član 34 mijenja se i glasi:



„U vršenju poslova inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li je etažni vlasnik otklonio bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li je etažni vlasnik o svom trošku izvršio opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini i punomoćje dostavili u pisanoj formi predsjedniku skupštine (član 6 stav 5);
- 5) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) da li su etažni vlasnici obezbijedili sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (12 stav 5);
- 7) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio etažne vlasnike, o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade (član 13 stav 1);
- 8) da li je etažni vlasnik, bez odlaganja, prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima, kao i štetu na posebnim dijelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim dijelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 9) da li je etažni vlasnik, kada prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 10) da li je etažni vlasnik naknadio organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 11) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 12) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2 ovog zakona);
- 13) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 14) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (član 23 stav 2 ovog zakona);
- 15) da li je etažni vlasnik dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);
- 16) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);
- 17) da li je etažni vlasnik u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);

18) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili zazidavanjem ili na drugi način (član 25).

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

## Član 20

Član 35 mijenja se i glasi:

„U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku ukloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi etažnom vlasniku, kao imaocu prava nadogradnje, da u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi predsjedniku skupštine da saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) naredi etažnom vlasniku i/ili upravniku, odnosno privrednom društvu, pravnom licu, stambenoj zadruzi ili preduzetniku iz člana 8 ovog zakona da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 8) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 12 stav 3);
- 9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);

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

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

## Član 21

Član 36 mijenja se i glasi:

„U vršenju inspekcijaskog nadzora, komunalni inspektor obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku da otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi etažnom vlasniku da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 4) naredi suvlasnicima ili zajedničarima posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini i punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona (član 6 stav 5);
- 5) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) naredi etažnim vlasnicima da obezbijedili sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (12 stav 5);
- 7) naredi etažnom vlasniku da bez odlaganja, obavijesti etažne vlasnike, o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade (član 13 stav 1);
- 8) naredi etažnom vlasniku da bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 9) naredi etažnom vlasniku, da kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 10) naredi etažnom vlasniku da naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 11) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 12) naredi etažnom vlasniku da kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);
- 13) naredi etažnom vlasniku da prijavi skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 14) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);
- 15) naredi etažnom vlasniku da dostavi upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3);
- 16) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);
- 17) naredi etažnom vlasniku da u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);
- 18) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje je bez odobrenja organa lokalne uprave narušio izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili promijenio izgled stambene zgrade zastakljivanjem i/ili promijenio izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili promijenio ili narušio izgled na drugi način da otkloni posledice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 25);
- 19) izda prekršajni nalog;
- 20) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;
- 21) podnese krivičnu prijavu.

Kad inspektor za stanovanje, odnosno komunalni inspektor prilikom kontrole utvrdi da postoji osnov za preduzimanje upravne mjere za čije je preduzimanje nadležan drugi organ dužan je da o tome obavijesti taj organ.

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

## Član 22

Član 37 mijenja se i glasi:

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

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

- 14) ne prijavi bez odlaganja upravniku štetu, za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 15) ne preduzme nužne mjere, kad prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 člana ovog zakona, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 16) ne naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 3);
- 17) ne omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 18) ne uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona (član 16 stav 2);
- 19) ne prijavi skupštini ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 20) ne dostavi pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 3);
- 21) ne dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, (član 23 stav 6);
- 22) se ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);
- 23) narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja li/ili narušava izgled na drugi način, bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave (član 25).

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

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

### **Član 23**

Član 39 mijenja se i glasi:

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

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

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

#### **Član 24**

Član 40 mijenja se i glasi:

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

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



- 12) prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, ne upozori etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);
- 13) u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način ne obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 14) u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne dostavi nadležnom organu lokalne uprave po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog člana sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, (član 22a stav 8);
- 15) ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2).

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

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

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

## **Član 25**

Član 41 mijenja se i glasi:

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

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

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

## **Član 26**

Poslije člana 42 dodaje se novi član koji glasi:

### **„Rok za donošenje propisa**

#### **Član 42a**

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

## **Član 27**

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

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

## Zajednički djelovi stambene zgrade

### Član 3

Zajedničkim djelovima stambene zgrade, pored zajedničkih dijelova stambene zgrade utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi, smatraju se naročito:

- prilaz do ulaza u objekat;
- poslužne prostorije kao što su: prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade, ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva;
- prostorije za održavanje i kućne servise, kao što su: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobbijem i okupljanje stanara;
- uređene zelene, sportske i druge površine;
- parking prostori.

Zajedničkim djelovima stambenih zgrada u turističkim zonama (ekskluzivne stambene zgrade), smatraju se i prostorije:

- za prijem gostiju, odnosno recepcija i hol;
- za sport i rekreaciju, kao što su: sale za fizičko vježbanje, fitnes dvorane, trim sale, teretane i slično;
- za fizički oporavak i rekreaciju, kao što su: prostorije za masažu, saune, prostorije za fizički odmor i slično;
- za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu, i slično;
- u zajedničkoj svojini u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

## Način odlučivanja

### Član 6

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

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

U slučaju iz stava 3 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini.

Punomoćje iz stava 4 ovog člana dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

## Kvorum za odlučivanje

### Član 7

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom prisutnih članova.

Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Za obaveze koje preuzimaju skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem

stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.

## **Radovi redovnog održavanja**

### **Član 10**

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade su:

- 1) krečenje ili bojanje unutrašnjih zidova;
  - 2) bojanje spoljne i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi;
  - 3) farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi;
  - 4) keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova;
  - 5) zamjena podnih obloga i premazivanje podova;
  - 6) bojanje fasade;
  - 7) zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine, grilje i slično);
  - 8) opravke ravnih i kosih krovova;
  - 9) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i slično);
  - 10) zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi;
  - 11) redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
  - 12) redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju;
  - 13) redovni servisi liftova;
  - 14) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
  - 15) redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
  - 16) redovni servisi na vodovodnim, kanalizacionim, električnim, plinskim i drugim instalacijama;
  - 17) redovni servisi aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
  - 18) čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
  - 19) čišćenje kanala za smeće;
  - 20) čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
  - 21) održavanje higijene u zajedničkim dijelovima stambene zgrade;
  - 22) drugi radovi redovnog održavanja.
- Radovi na redovnom održavanju urbanističke parcele su:
- 1) održavanje spoljne rasvjete koja pripada urbanističkoj parceli;
  - 2) uređenje zelenih površina;
  - 3) uređenje i popravka mobilijara;
  - 4) održavanje parking mjesta;
  - 5) održavanje higijene na tim prostorima i
  - 6) drugi radovi redovnog održavanja.

### **Nužni radovi**

#### **Član 11**

Nužnim radovima smatraju se radovi na:

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

6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.

## **Hitni radovi**

### **Član 12**

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine moraju izvršiti bez odlaganja, i to:

- 1) radovi na liftu;
- 2) radovi na plinskim instalacijama;
- 3) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 4) radovi na sistemu za klimatizaciju;
- 5) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- 6) radovi na električnoj instalaciji;
- 7) radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 8) radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- 9) radovi na fasadi;
- 10) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade;
- 11) radovi na sanaciji klizišta.

## **Obavljanje hitnih radova**

### **Član 14**

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.

U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

## **Nadležnost u slučaju neobavljanja hitnih radova**

### **Član 15**

Ako skupština etažnih vlasnika odnosno upravnik, ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Organi upravljanja stambene zgrade dužni su da troškove za radove iz stava 1 ovog člana naknade jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne samouprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

Kada nijesu osnovani organi upravljanja stambene zgrade, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za naknadu troškova za radove iz stava 1 ovog člana jedinici lokalne samouprave.

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

Ako, u slučaju potrebe obavljanja nužnih i hitnih radova etažni vlasnik nije u posebnom djelu a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave preko inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora, može

se izvršiti ulazak u odnosne prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i imovine.

## **Troškovi održavanja**

### **Član 16**

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.

Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.

Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade dužan je da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.

Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.

Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.

## **Namjena sredstava**

### **Član 18**

Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade etažni vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, i to:

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;
- hitnih radova;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele raspolaže upravnik.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga, registrovani za obavljanje poslova održavanja, raspolaže sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele pod uslovima i u granicama utvrđenim, odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika i ugovorom o međusobnim pravima i obavezama zaključenim sa skupštinom etažnih vlasnika.

## **Zajednički račun**

### **Član 19**

Upravnik je dužan da otvori zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

Upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu

dužan je da radi otvaranja zajedničkog računa iz stava 1 ovog člana podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike.

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

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od dana prijema, akt iz stava 4 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

Po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana dužan je da otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade.

Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani odvojeno za ulaze odnosno lamele, zajednički račun se otvara odvojeno za svaki ulaz odnosno lamelu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u registar stambenih zgrada.

### **Rješenje**

#### **Član 20**

Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.

Rješenje iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.

Podatke iz stava 2 ovog člana, dužan je da pribavi organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika.

Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.

### **Izveštaj o korišćenju sredstava održavanja**

#### **Član 21**

Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj.

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

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

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

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.

Privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, dužni su da o korišćenju sredstava podnesu izvještaj skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz st. 2, 3 i 4 ovog člana.

## **Privremeni upravnik**

### **Član 22**

Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

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

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme od tri mjeseca.

Privremenom upravniku za rad pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.

Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.

Prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik je dužan da upozori etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.

Ako ni poslije drugog poziva iz stava 6 ovog člana, etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja stambenom zgradom, privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posljedicama propuštanja i o tome obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove.

## **Registri**

### **Član 26**

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada dužan je da vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registara.

Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz stava 1 ovog člana dostavi podatke o:

- katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada,
- stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje),
- posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status),
- pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i
- teretima i ograničenjima.

## **Inspekcijski nadzor**

### **Član 32**

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada u okviru propisanih nadležnosti lokalne uprave vrši nadležni organ lokalne uprave, preko komunalnog inspektora, u skladu sa zakonom.

## Ovlašćenja inspektora za stanovanje

### Član 33

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

1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);

5) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

6) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

7) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);

8) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

9) da li je nadležni organ lokalne uprave imenovao, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

10) da li nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

11) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavio podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 2).

## Ovlašćenja komunalnog inspektora

### Član 34

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

1) da li je etažni vlasnik otklonio bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

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



- 3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 7) da li je etažni vlasnik, bez odlaganja, prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2).
- 8) da li je etažni vlasnik, kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);.
- 9) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 10) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);.
- 11) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);
- 12) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 13) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2 ovog zakona);
- 14) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzima aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 15) da li je upravnik otvorio zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);
- 16) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stava 4 ovog zakona, otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 17) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 18) Da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2)
- 19) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);
- 20) da li je privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, podnijelo izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);
- 21) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvao sjednicu

skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);

22) da li je prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik upozorio etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6);

23) da li je privremeni upravnik pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o poslasticama propuštanja i obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

24) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

25) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (član 23 stav 2 ovog zakona);

26) da li je etažni vlasnik dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);

27) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);

28) da li je etažni vlasnik u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);

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

30) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili zazidavanjem ili na drugi način (član 25).

## **Upravne mjere i radnje koje nalaže inspektor za stanovanje**

### **Član 35**

U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

1) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) naredi etažnom vlasniku, kao imaocu prava nadogradnje, da u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);

5) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

6) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti

stambene zgrade (član 19 stav 4);

7) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);

8) naredi organu lokalne uprave da rješenjem, obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

10) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

11) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavi podatke iz člana 26 stav 2 al.1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 2);

12) izda prekršajni nalog;

13) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;

14) podnese krivičnu prijavu.

### **Upravne mjere i radnje koje nalaže komunalni inspektor**

#### **Član 36**

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

1) naredi etažnom vlasniku da otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

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

3) naredi etažnom vlasniku kao imaoocu prava nadogradnje da u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

5) naredi da u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);

6) naredi etažnom vlasniku da po saznanju bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);

7) naredi etažnom vlasniku da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13stav 2).

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

9) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);

10) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);

11) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da

nadoknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);

12) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);

13) naredi etažnom vlasniku da kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);

14) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);

15) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);

16) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona, otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade (član 19 stav 6);

17) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);

18) naredi upravniku da podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);

19) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku kojem je prestao mandat da podnese bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);

20) naredi privrednom društvu, pravnom licu, preduzetniku i stambenoj zadruzi iz člana 18 stav 3 ovog zakona, da podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);

21) naredi privremenom upravniku da u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);

22) naredi privremenom upravniku da upozori etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika. (član 22 stav 6).

23) naredi privremenom upravniku da pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posledicama propuštanja i obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

24) naredi etažnom vlasniku da prijavi skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

25) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);

26) naredi etažnom vlasniku da dostavi upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3)

27) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);

28) naredi etažnom vlasniku da u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o

zakupu posebnog dijela stambene zgrade, dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6):

29) naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);

30) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje je bez odobrenja organa lokalne uprave narušio izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili promijenio izgled stambene zgrade zastakljivanjem i/ili promijenio izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili promijenio ili narušio izgled na drugi način da otkloni posljedice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 25);

31) izda prekršajni nalog;

32) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;

33) podnese krivičnu prijavu.

Kad inspektor za stanovanje, odnosno komunalni inspektor prilikom kontrole utvrdi da postoji osnov za preduzimanje upravne mjere za čije je preduzimanje nadležan drugi organ dužan je da o tome obavijesti taj organ.

## V. KAZNE NE ODREDBE

### Član 37

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice -etažni vlasnik, ako:

1) ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim djelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

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

3) kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, nije obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

5) kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije nije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

6) kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova nije obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

7) nije obrazovao organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

8) u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona, kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela nije opunomoćio predstavnika u skupštini (član 6 stav 4 );

9) po saznanju, bez odlaganja, nije obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);

10) bez odlaganja, nije prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2 );

11) kad prijete opasnost od štete iz stava 2 člana 13 ovog zakona, nije preduzeo nužne mjere, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);

12) nije naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa, u slučaju člana 14 stav 3 ovog zakona, a na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi (član 14 stav 4);

13) nije omogućio obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);

14) kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, nije uplatio mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);

15) nije prijavio skupštini etažnih vlasnika ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

16) u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, nije upravniku dostavio pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3);

17) u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza nije dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);

18) bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja li/ili narušava izgled na drugi način (član 25).

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

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

### Član 39

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

1) nije obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu obezbijedili (član 15stav 1);

2) nije dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

3) u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona, nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

4) u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti nije dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 (član 19 stav 5);

5) nije upisao u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 8);

6) nije rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);

7) nije pribavio podatke iz člana 20 stava 2 ovog zakona u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika (član 20 stav 3);

8) na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti nije imenovao privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

9) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

10) iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom nije dostavio organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 podatke o katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, i/ili stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje), i/ili posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u

skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status), i/ili pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 26 stav 2).

#### Član 40

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

- 1) nije obezbijedio obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 2) radi otvaranja zajedničkog računa is člana 19 stav 1 ovog zakona nije podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 2);
- 3) po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade nije otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 4) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 5) nije podnio izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 6) mu je prestao mandat, a nije bez odlaganja podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);
- 7) nije sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22 stav 2);
- 8) nije prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6).
- 9) nije u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o posledicama propuštanja i/ili obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);
- 10) nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2).

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

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

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

#### Član 41

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice iz člana 18 stav 3 ovog zakona, ukoliko ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5).

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

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

## IZVJEŠTAJ

### O JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

#### ***I. Konsultovanje zainteresovane javnosti prije početka pripreme Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada***

Na osnovu čl. 6 i 7 stav 1 Uredbe o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona („Službeni list CG“, br. 12/12), a prije početka izrade Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, Ministarstvo održivog razvoja i turizma uputilo je dana 7. februara aprila javni poziv zainteresovanoj javnosti (građanima, stručnim i naučnim institucijama, državnim organima, Glavnom gradu, Prijestonici i opštinama, strukovnim udruženjima, političkim strankama, sindikatima, nevladinim organizacijama, medijima i drugim zainteresovanim organima, organizacijama, udruženjima i pojedincima) da se uključe u postupak pripreme Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada. Konsultovanje je omogućeno kroz dostavljanje inicijativa, predloga, sugestija i komentara u vezi sa pitanjima koja treba da budu obuhvaćena Nacrtom.

Period konsultovanja trajao je od 7. - 27. februara 2018.g. Nakon isteka roka za konsultacije, sačinjen je Izvještaj o pregledu subjekata i pregledu dobijenih inicijativa, predloga, sugestija i komentara u konsultacijama zainteresovane javnosti u postupku pripreme Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, shodno Uredbi o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona („Službeni list CG“, br. 12/2012 od 24.02.2012. godine).

Radna grupa je tokom izrade Nacrta zakona razmatrala sve dobijene primjedbe i sugestije.

#### ***II. Rasprava o tekstu Nacrta zakona***

Na osnovu čl. 6 i 11 stav 1 Uredbe o postupku i načinu sprovođenja javne rasprave u pripremi zakona, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je dana 25. aprila, dalo na javnu raspravu tekst Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada sa obrazloženjem i programom javne rasprave i pozvalo zainteresovanu javnost da se uključi u javnu raspravu.

Javna rasprava je trajala 40 dana od dana objavljivanja javnog poziva za učešće u raspravi na internet stranici Ministarstva održivog razvoja i turizma, portalu e-Uprave i dnevnom listu „Pobjeda“, počev od 25. aprila do 3. juna 2018. godine.

Javnu raspravu je sprovelo Ministarstvo održivog razvoja i turizma u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave. Učesnici su bili građani, predstavnici državnih organa, organa lokalne samouprave, međunarodnih organizacija, nevladinih organizacija i drugi zainteresovani subjekti.



U okviru javne rasprave, organizovana su tri okrugla stola: u Bijelom Polju, Budvi i Podgorici, a predlozi, sugestije i komentari su dostavljani elektronskim putem i preko arhive Ministarstva.

Dana 7. maja održan je okrugli sto u Bijelom Polju (za opštine Bijelo Polje, Berane, Kolašin, Mojkovac, Rožaje, Andrijevica, Plav, Petnjica, Pljevlja, Žabljak, Plužine, Gusinje i Šavnik). Okruglom stolu u Bijelom Polju je prisustvovalo 6 učesnika. 11. maja u Budvi održan je okrugli sto (za opštine Budva, Bar, Tivat, Herceg Novi, Kotor i Ulcinj). Okruglom stolu u Budvi je prisustvovalo 18 učesnika. 18. maja održan je okrugli sto u Podgorici (za Glavni grad, prijestonici Cetinje i opštine Nikšić i Danilovgrad.). Okruglom stolu u Podgorici je prisustvovalo 16 učesnika.

Okruglim stolovima je prisustvovalo ukupno 40 učesnika. Okruglom stolu u Budvi je prisustvovalo najviše učesnika -18, od ukupnog broja prisutnih na svim okruglim stolovima. Putem pošte i e-pošte, *21 fizičko i pravno lice* je uputilo predloge i sugestije na Nacrt zakona.

Prilikom sačinjavanja ovog Izvještaja, uzete su u obzir i sugestije koje su pristigle nakon roka predviđenog za javnu raspravu.

*Sastavni dio ovog Izvještaja je tabelarni pregled primjedbi sa javne rasprave sa obrazloženjem predlagača za prihvatanje, odnosno neprihvatanje dostavljenih primjedbi.*

**NACRT ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA  
PREGLED PRIMJEDBI SA JAVNE RASPRAVE SA OBRAZLOŽENJEM PREDLAGAČA ZA PRIHVATANJE, ODNOSNO NEPRIHVATANJE**

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>Generalne primjedbe: Naziv zakona, primjena i usklađenost sa drugim propisima odnosno Zakonom o svojinsko pravnim odnosima</p>	<p>Opština Nikšić</p>	<p>I Odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada treba usaglasiti sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima „Sl. list CG“ broj 19/2009 kako bi se konstituisao jedan cjelovit zakonski tekst, odnosno kako bi se na cjelovit način zakonom regulisala navedena oblast, u kom smislu treba ponovo u nazivu povratiti pojam „stanovanje“.</p> <p>II U opštini Nikšić evidentirano je 645 stambenih, stambeno-poslovnih zgrada, ulaza, lamela, itd., odnosno djelova stambenih zgrada u kojima je obrazovano i u okviru koga stambenog fonda funkcioniraju 145 organa upravljanja stambenim zgradom i koje su dobile matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade. Obzirom da ovakav način organizovanja organa upravljanja stambenom zgradom ne odgovara suštini i smislu odredaba koje su dobile matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade. Obzirom da ovakav način organizovanja organa upravljanja stambenom zgradom ne odgovara suštini i smislu odredaba koje se odnose na oblast II – Održavanje i stambene zgrade i urbanističke parcele, treba stambenu zgradu definisati kao cjelinu u skladu sa gradjevinskim projektom.</p> <p>Stoga nije primjereno da se, u slučaju kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza posebnih ulaza ili lamela, mogu obavezati</p>	<p>Ne prihvata se.</p> <p>Predložena materija regulisana je Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima i to u glavi X Etažna svojina. Članom 182 ovog zakona propisano je da kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno. Stavom 2 istog člana propisano je da kada su stambenoj zgradi obrazovani organi upravljanja po lamelama ili na nivou ulaza, međusobni odnosi vlasnika uređuju se ugovorom.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, kako je to utvrđeno odredbom člana 182 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, obzirom da stambena zgrada kao objekat predstavlja jednu cjelinu, te treba omogućiti cjelovito održavanje stambene zgrade.</p> <p>S tim u vezi je potrebno doslovno ispoštovati odredbe člana 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i odredbe člana 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojima je, nedvosmisleno, utvrđen karakter zgrade kao građevinske i funkcionalne cjeline, te posebno zahtjevu njenog cjelovitog održavanja.</p>	
Generalna primjedba	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p> <p>„ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p>	Profesionalizacija u sistemu upravljanja i održavanja stambenih zgrada	<p>Primjedbe koje se odnose na profesionalizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada su djelimično prihvaćene. Članom 7 predložena je izmjena naziva člana i člana 14 Zakona i definisano koja lica mogu biti upravnici stambene zgrade, kao i obaveza registracije za upravnike koji taj posao obavljaju u više skupština da se registruju kao preduzetnici, imajući u vidu potrebu za profesionalizacijom ove funkcije.</p> <p>Moramo imati u vidu da se ne postoje isti uslovi za uvođenje profesionalnih lica u sistem održavanja i upravljanja stambenim zgradama. U praksi, u</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
			značajnom broju stambenih zgrada posao upravljanja i održavanja se obavlja volonterski, od strane etažnih vlasnika koju se preuzeli obavezu da vode poslove održavanja. Takođe, postoje značajne razlike u visini prihoda stanovništva u sjevernom regionu države u odnosu na stanovništvo u južnom pa i središnjem regionu, a takođe se postavlja pitanje postojanja privrednih društava koje obavljaju ove poslove posebno u sjevernom dijelu Države. Tačnije, nemamo podatke da u sjevernom regionu države posluju privredna društva koja se bave ovom djelatnošću, pa se postavlja pitanje jednake primjene zakona.
Generalna primjedba –definicija stambene zgrade	Adv. Gorjana Leković	U članu 1, pored stava 1 dodaje se stav 2 koji glasi: „Stambenom zgradom u smislu ovog zakona, smatraju se i stambeno-turistički kompleksi koje čini skup individualnih rezidencijalnih vila u turističkim zonama, a koji imaju jedinstvene organe upravljanja i način upravljanja i održavanja.“	Ne prihvata se. Zakonom nije zabranjeno da se stambeno-turistički kompleksi koje čini skup individualnih rezidencijalnih vila u turističkim zonama, organizuju u dijelu poslova održavanja ali se ne smatraju stambenom zgradom u smislu Zakona o svojinsko pravnim odnosima.
Generalna primjedba- korišćenje i prometovanje zajedničkim djelovima stambene zgrade	Dr Mladen Perazić	"Raspolaganje zajedničkim djelovima zgrade Raspolaganje zajedničkim djelovima zgrade je prenos prava svojine nad zajedničkim	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>djelovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim djelovima zgrade vlasnici posebnih djelova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice. Prenos prava iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo nad dijelom zajedničkih djelova.</p> <p>Pravo prečeg prenosa Član 3b</p> <p>Vlasnik posebnog dijela zgrade ima pravo da mu se prvom ponudi prenos prava svojine nad zajedničkim dijelom zgrade radi pripajanja, pretvaranja, dogradnje, odnosno nadziđivanja (pravo prečeg prenosa). Ponuda iz stava 1. ovog člana, koja se dostavlja istovremeno svim imaocima prava prečeg prenosa, mora da sadrži podatke o određenom zajedničkom dijelu koji je predmet prenosa, cijeni i ostalim uslovima prenosa.</p> <p>Vlasnik posebnog dijela zgrade ostvaruje pravo prečeg prenosa ako u roku od 15 dana od dana prijema ponude o prenosu pisano obavijesti skupštinu stambene zajednice da će se koristiti svojim pravom prečeg prenosa. Ponuda iz stava 1. ovog člana i obavještenje o prihvatanju ponude iz stava 3. ovog člana</p>	<p>Na prihvata se.</p> <p>Materija je propisana Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima.</p> <p>Članom 170 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova. Prava koja vlasnik ima na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena i na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim djelovima, nedjeljivo su povezana sa njegovim pravima</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>moraju se uručiti preporučenim pismom. Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova zgrade, prednost ima vlasnik čiji je posebni dio u građevinskom smislu susjedni onom zajedničkom dijelu koji se prenosi.</p> <p>Ako ima više vlasnika susjednih posebnih djelova zgrade, prednost ima vlasnik koji zajednički dio koji je predmet prenosa namjerava da koristi za stanovanje porodice. Ako ima više takvih vlasnika posebnih djelova zgrade koji bi zajednički dio pretvarali u stan za stanovanje porodice, prednost ima vlasnik posebnog dijela koji ima više članova domaćinstva.</p> <p>Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih djelova zgrade čije nepokretnosti nisu susjedne sa zajedničkim dijelom koji se ustupa, stambena zajednica će donijeti odluku o licu kome će se prenijeti pravo, vodeći računa prije svega o porodičnim stambenim prilikama ponudioca (broj članova porodičnog domaćinstva).</p> <p>Ako se imalac prava prečeg prenosa kome je učinjena ponuda u roku od 15 dana od dana prijema ponude ne izjasni na način iz stava 4. ovog člana da prihvata ponudu, prenosilac prava može ustupiti ponuđeni zajednički dio drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima. Ako stambena zajednica prenese određeni</p>	<p>na posebnim djelovima zgrade, pa se sve promjene u pravima na ovom dijelu zgrade odnose i na ta prava.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>zajednički dio zgrade, a nije ga prethodno ponudila imaocu prava prečeg prenosa ili je zajednički dio prenijela pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava prečeg prenosa može tužbom da zahtijeva da se ugovor o prenosu zajedničkog dijela oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima.</p> <p>Obrazloženje:  Većina zajedničkih prostorija je uzurpirana od strane prethodnih vlasnika stanova i pojedinih stanara koji drže ključeve više zajedničkih prostorija i sami ih koriste. U cilju izbjegavanja nesporazuma i pravog regulisanja ove problematike predloženo je gore navedeno rješenje. Prilikom koncipiranja predmetne izmjene korišćena su rješenja sadržana u Zakonima zemalja regiona.</p>	
Generalna primjedba –ostavinski postupci, naslednici kao obveznici troškova održavanja stambene zgrade	„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić  ADV. Savo Jasnić i Mirko	Preminula lica etažni vlasnici- Postoje zgrade u kojima se preminula lica godinama I dalje vode kao etazni vlasnici jer nisu pokrenti ostavinski postupci, zbog čega je nemoguće sprovesti utuženja. Nasledici to koriste kao način za izbjegavanje plaćanja. Nepoznati vlasnici- U pojedinim listovima nepokretnosti, posebno u Opštini Bar, naisli smo da su u listu nepokretnosti pojedeni	Primjedba se ne prihvata. Materija propisana Zakonom o nasljeđivanju i drugim propisima.

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
	<p>Đekić</p> <p>„ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p>	<p>etažni vlasnici upisani kao “Nepoznat vlasnik”.</p> <p>U zakonu propisati obavrezu nasljednika da o smrti vlasnika posebnog dijela obavijesti skupštinu etažnih vlasnika, odnosno upravnika, u roku od 30 dana od dana kada je vlasnik preminuo.</p> <p>Predvidjeti obavezu da nasljednici, odnosno korisnici posebnog dijela čiji je vlasnik preminuo su solidarno odgovorni za dug koji prethodni vlasnik ima prema zgradi.</p>	
<p><b>Član 2 Predloga zakona</b></p> <p>Član 6 mijenja se i glasi:</p> <p>„Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština). Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) lično;</li> <li>2) preko opunomoćenog predstavnika; ili</li> <li>3) elektronskim putem.</li> </ol> <p>Etažni vlasnik može da glasa na način iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ako je dostavio pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.</p> <p>Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p> <p>ADV. Savo Jasnić i Mirko Đekić</p>	<p>Član 6 se mijenja i glasi:</p> <p>Vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini etažnih vlasnika.</p> <p>U slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih djelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko ima posebnih djelova u vlasništvu.</p> <p>Izuzetno od stava 2 ovog člana, vlasnik nestambenog prostora nema poseban glas po osnovu prava svojine na tom posebnom dijelu osim za odluke koje se tiču investicija u dijelu zgrade u kom se nalazi nestambeni prostor.</p> <p>Ukoliko je vlasnik posebnog dijela nedostupan, njegov glas se ne uračunava u kvorum, odnosno ukupan broj glasova u postupku odlučivanja. Smatra se da je vlasnik posebnog dijela nedostupan u slučaju smrti</p>	<p>Djelimično se prihvata</p> <p>Pravilo da se odluke skupštine donose na osnovu glasova prisutnih etažnih vlasnika već postoji u važećem zakonu, a u cilju efikasnosti u odlučivanju i podsticanja etažnih vlasnika da se ponašaju u skladu sa obavezama propisanim ovim zakonom. Sva prava i obaveze etažnih vlasika deriviraju iz svojine kao najpotpunije vlasti na stvarima, čija je zaštita</p>



ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>zajedno imaju jedan glas u skupštini. U slučaju iz stava 4 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.</p> <p>Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.“</p> <p>Član 3 Predloga zakona:  Član 7 mijenja se i glasi:  „Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine. Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova. Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika. Za obaveze koje preuzimaju</p>		<p>kada nije sproveden ostavinski postupak, ima stalni boravak u inostranstvu ili se dva puta uzastopno ne odazove na sjednicu skupštine etažnih vlasnika uredno pozvan, a da pri tome nije pisanim putem obavijestio upravnika stambene zgradu o razlozima svog neodazivanja.</p> <p>Smatra se da je vlasnik posebnog dijela uredno pozvan isticanjem obavještenja o danu, času i mjestu održavanja sjednice skupštine sa predloženim dnevnim redom na vidljivom mjestu u prostoru koji je zajednički dio zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih djelova (ulaz, hodnik i sl.). Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini.</p> <p>U slučaju iz stava 6 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini. Punomoćje iz stava 7 ovog člana ne mora biti ovjereno ukoliko se tiče redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, dok kod odluka koje se tiču investicionog održavanja i zaduživanja zgrade, mora biti ovjereno kod notara i mora biti dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.</p> <p>ADV. SAVO JASNIĆ / MIRKO ĐEKIĆ:  Poslije člana 5 dodaje se novi član, Način održavanja sjednica skupštine, koji glasi:</p>	<p>garantovana ustavom, ali s druge strane svojina obavezuje i vlasnik je dužan u vršenju svog prava da postupa obzirno prema opštim i tuđim interesima. Primjedbe koja se odnose na dostavljanje su predviđene drugim propisima, te nije cjelishodno utvrđivati drugačija pravila po pitanju dostavljanja pismena i odluka etažnim vlasnicima.</p> <p>Nije prihvaćena primjedba da punomoćje ne mora biti ovjereno za odluke koje se odnose na redovno održavanje.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.“</p>		<p>„Sjednice skupštine etažnih vlasnika mogu se održavati na sljedeće načine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uz obavezno fizičko prisustvo etažnih vlasnika;</li> <li>- uz prisustvo punomoćnika etažnih vlasnika;</li> <li>- uz prisustvo putem video linka;</li> <li>- putem anketnih listića.</li> </ul> <p>Punomoćnik iz stava 1 ovog člana mora imati punomoćje ovjereno od strane notara i dati upravniku ovjerenu kopiju punomoćja koja će stojati u dokumentaciji zgrade.</p> <p>Prisustvo sjednici putem video linka mora odobriti upravnik što se unosi u zapisnik sa sjednice.</p> <p>Održavanje sjednice putem anketnih listića i donošenje odluke na takav način će biti punovažno ukoliko su ispunjeni sljedeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obavještenje o održavanju glasanja putem ankete mora biti okačeno na oglasnu tablu, 5 dana prije početka održavanja ankete, i mora sadržati potpis upravnika ovjeren pečatom zgrade;</li> <li>- predložena odluka, o kojoj se glasa putem ankete, mora biti okačena na oglasnu tablu istog dana kada i obavještenje, gdje će stojati do posljednjeg dana održavanja ankete;</li> <li>- tekst predložene odluke sastavlja</li> </ul>	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>upravnik i ona mora imati jasno istaknut naslov i broj pod kojim se raspoznaje u dokumentaciji zgrade;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svakom etažnom vlasniku anketni listić mora biti dostavljen u poštansko sanduče najkasnije dan prije početka održavanja ankete;</li> <li>- trajanje ankete mora biti minimalno 3 dana a maksimalno 7 dana, uključujući i neradne dane;</li> <li>- anketni listić mora jasno sadržati datum početka održavanja ankete, datum završetka ankete, naslov i broj odluke na koju se odnosi glasanje, potpis upravnika ovjeren pečatom zgrade, mjesto za potpis etažnog vlasnika ili njegovog punomoćnika, mjesto na koje se ostavljaju ispunjeni anketni listići;</li> <li>- anketno pitanje je referendumskog tipa sa ponuđenim odgovorima „da“ i „ne“;</li> <li>- nakon završetka ankete, predsjednik skupštine i upravnik zajednički utvrđuju rezultate glasanja putem ankete i objavljuju ih na oglasnoj tabli na način što se pojedinačno pored svakog etažnog vlasnika vidi njegov odgovor na određeno pitanje;</li> <li>- ishod glasanja može biti donošenje određene odluke za koju važe ista pravila kao i za donošenje odluka na bilo kojoj drugoj sjednici skupštine.</li> </ul>	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p><b>Član 5</b>            Član 11 mijenja se i glasi:            „Nužnim radovima smatraju se radovi na:            1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja;            2) rekonstrukciji dimnjaka i dimovodnih kanala;            3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova;            4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i toplovodnog sistema, sistema za klimatizaciju);            5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade;            6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade;            7) zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu.“</p> <p><b>Član 6</b>            Član 12 mijenja se i glasi:            „Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova, i to:</p>	<p>Opština Budva</p> <p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p>	<p>U članu 5 stav 1 tačka 7 Nacrta Zakona o održavanju stambenih zgrada potrebno je precizirati koji su to radovi na fasadi koji se smatraju hitnim i koje je organ lokalne uprave dužan da organizuje, jer je i u članu 4 stav 1 tačka 5 propisano da se radovi na rekonstrukciji fasade smatraju nužnim radovima.</p> <p>„Nužnim radovima smatraju se radovi na:            1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;            2) rekonstrukciji dimnjaka i dimovodnih kanala;            3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova;            4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja, sistema za klimatizaciju, i sl.);            5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljnog omotača zgrade;            6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade;            7) ugradnji lifta ili drugi radovi na liftu.            8) Nužne rekonstrukcija urbanističke parcele“</p>	<p>Djelimično se prihvata. Predlogom zakona definisani su hitni radovi, kao radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova.</p> <p>Nije prihvaćena primjedba koja se odnosi na uvođenje investicionih radova, jer su nužni radovi definisani članom 11 po svojoj prirodi investicioni radovi.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>1) radovi na plinskim instalacijama;</p> <p>2) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;</p> <p>3) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepjenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;</p> <p>4) radovi na električnoj instalaciji;</p> <p>5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;</p> <p>6) radovi na popravci oštećenih djelova krova;</p> <p>7) radovi na fasadi;</p> <p>8) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade.</p> <p>Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.</p> <p>Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.</p> <p>U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.</p> <p>Ako nijesu formirani organi upravljanja, etažni vlasnici su dužni da obezbijede obavljanje hitnih</p>			

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.“			
<p><b>Član 9 Predloga zakona</b>  Član 9  U članu 16 stav 4 poslije riječi: „u turističkoj zoni“, dodaju se riječi: „odnosno posebnim ugovorom etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom.“  Poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:  „Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.“  Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi:  „Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik stambene zgrade je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz</p>	<p>Opština Pljevlja  Opština Berane  ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša  ADV. Gorjana Leković  „Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić  Radimir Stanišić  Vesna Todorović  Milan Marković  Ana Ferdinandi</p>	<p>Mijenja se član 16, stav 4 na način da sada glasi:  „Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni, odnosno posebnim ugovorom, u skladu sa pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika.“  U članu 16, sada članu 17, nakon stava 6 dodaje se novi stav koji glasi:  „Račun iz stava 6 ovog člana smatra se dostavljenim ukoliko je poslat preporučenom poštom na adresu etažnog vlasnika iz lista nepokretnosti predmetne zgrade ukoliko je u pitanju fizičko lice, odnosno na zvaničnu adresu iz CRPS-a ukoliko se radi o pravnom licu.“  „Izuzetno od stava 1 ovog člana zakupac, odnosno korisnik posebnog dijela stambene zgrade, je solidarno odgovoran za troškove održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele.  Ukoliko je zakupac, odnosno korisnik ugovorom sa vlasnikom posebnog dijela</p>	<p>Primjedba na član 16 stav 4 je prihvaćena.</p> <p>Ne prihvataju se predložene izmjene člana 16 povodom dostavljanja, i obaveze zakupaca. Način dostavljanja pismena definisan je Zakonom o upravnom postupku. Zakupac ne može biti obveznik plaćanja ukoliko nije drugačije predviđeno posebnim ugovorom između zakupca i vlasnika.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>stava 7 ovog člana u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka.“            Dosadašnji st. 6 i 7 postaju st. 7 i 8.</p> <p><b>Član 16</b> osnovnog teksta zakona:            Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.</p> <p>Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.</p> <p><b><u>Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.</u></b></p> <p>Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni.</p>	<p>Jelena Ilić</p> <p>Milanka Knežević</p> <p>Obrad Sekulić</p>	<p>isključio obavezu plaćanja troškova iz stava 1 ovog člana, ima pravo regresa od vlasnika.“</p> <p><b>Najveći broj primjedbi je dostavljen na utvrđenu vrijednost boda na osnovu koje se utvrđuje iznos troškova održavanja stambene zgrade, čija vrijednost nije promijenjena Predlogom zakona.</b></p> <p>Povećati cijenu boda za garaže i održavanje garaža, jer je za održavanje garaža potrebno izdvojiti veći iznos. Naime, garaža kao objekat sadrži agregate, splinker sisteme, sisteme za odimljavanje, javljače požara, rampe i sl za koju opremom je zakonom predviđeno da se pregledi instalacija moraju vršiti svakih 6 mjeseci i to pod uslovom da ovi sistemi nemeju kvarova.</p>	<p>Primjedba koja se odnosi na promjenu cijene boda nije prihvaćena. Zakonom je uveden princip: „prvo štedi pa investiraj“. Sredstva koja se sakupljaju na računu stambene zgrade služe za održavanje stambene zgrade, odnosno za redovne, nužne i hitne radove na stambenoj zgradi. Zakonom je definisan minimum koji predstavlja vrijednost koja je neophodna da bi se stambena zgrada održavala u ispravnom stanju. Čak i na nivou koji je utvrđen u uslovima značajne starosti stambenog fonda nije moguće ostvariti ovu funkciju odnosno na kvalitetan način održavati stambenu zgradu. Izuzetak su naravno stambene zgrade novije izgradnje koje na ovaj način prikupljaju sredstva za buduće investicije. Zakonom je utvrđen minimum, dok se vrijednost boda utvrđuje odlukom skupštine, ili izuzetno kupoprodajnim ugovorom, saglasnošću volja etažnih vlasnika.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade dužan je da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.</p> <p>Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.</p> <p>Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.</p>		<p>I pored postojanja ovog člana Zakona, značajan broj Skupština stanara donosi Odluku o visini boda u kojoj određuje niži iznos mjesečne naknade za održavanje (pretežno u fiksnom iznosu). Ono što nije jasno jeste kakve su pravne posledice u navedenom slučaju. Zakon jasno navodi da vrijednost boda <b>ne može</b> biti manja od „0,2 €“ ali ne predviđa nikakvu pravnu posledicu u slučajevima registrovanja Skupštine stanara sa odlukom o visini boda koja je prema važećem Zakonu – nezakonita. Prema informacijama koje sam dobio iz Sekretarijata nadležnog za registraciju Skupština, taj Organ nije nadležan da odbije registraciju skupštine stanara, te se postavlja pitanje kakve su pravne posledice u slučaju donošenja i stupanja na snagu Odluke o visini boda koja nije saglasna Zakonu?</p>	<p>Primjedba na cijenu boda za održavanje garaža nije prihvaćena. Naime, Zakonom je utvrđen minimum vrijednosti boda i iznosi 0,5 boda za garaže (0,10€). O vrijednosti boda odlučuju etažni vlasnici, u konkretnom slučaju oni koji imaju garažna mjesta, te nema smjetnje da se odlukom etažnih vlasnika vrijednost boda uveća i omogući adekvatno održavanje garaža.</p> <p>Zakon je jasan u smislu utvrđene vrijednosti boda. Organ lokalne uprave shodno ovlaštenjima po službenoj dužnosti vodi računa o zakonitosti akata koje dostavljaju organi upravljanja stambene zgrade.</p>
<p><b>Član 12</b> U članu 20 stav 1 poslije riječi: „Organ lokalne uprave će“ dodaju se riječi:</p>	<p>Opština Tivat ADV. Gorjana</p>	<p>Mijenja se član 20, stav 1 koji glasi: Organ lokalne uprave može rješenjem, na zahtjev upravnika, u skladu sa odlukom</p>	<p>Ne prihvata se jer obaveza donošenja rješenja proističe iz javnih ovlaštenja i nadležnosti</p>



ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
„po službenoj dužnosti“.	Leković	<p>skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.</p> <p>Rješenje iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.</p> <p>Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.</p> <p>Nadležni organ ne može obračunati iznos i utvrditi način plaćanja po službenoj dužnosti ukoliko mu odluka skupštine vlasnika, kao i žiro račun stambene zgrade nisu dostavljeni. Zato smatramo da ova izmjena nije održiva, te predlažemo da se ovaj stav ne mijenja ili da se definišu kaznene odredbe i za skupštinu vlasnika odnosno upravnika u koliko u predviđenom roku ne dostavi odluku i broj žiro računa organu koji će na osnovu te odluke rješenjem obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova etažnim vlasnicima.</p>	<p>organa lokalne uprave.</p> <p>Primjedba na član 20 data od opštine Tivat je prihvaćena te utvrđena obaveza podnošenja zahtjeva upravnika, a radi donošenja zakonitog rješenja organa lokalne uprave.</p>
<p><b>Član 13</b> U članu 21 st. 6 i 7 mijenjaju se i glase: „Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od 10 dana od dana prestanka</p>	<p>ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p> <p>ADV. Gorjana Leković</p>	<p>Član 21 mijenja se i glasi: „Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele. O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da na vidljivom mjestu u prostoru koji je zajednički</p>	<p>Primjedbe koje se odnose na preciziranje izvještavanja upravnika su djelimično usvojene. Predlogom zakona preciziran</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>mandata. Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave:</p> <p>podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za održavanja stambene zgrade.“</p> <p>Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi: „Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.“</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić /Miloš Grubač</p>	<p>dio zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih djelova (ulaz, hodnik i sl.) istakne sljedeće izvještaje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mjesečni izvještaj o novčanim tokovima, koji sadrži: Početno stanje na računu/računima Stambene zgrade, sumu i osnov priliva, sumu i osnov odliva u toku mjeseca, i krajnje stanje na računu/računima;</li> <li>2) Mjesečni izvještaj o stanju investicionog/rezervnog fonda;</li> <li>3) Mjesečni izvještaj o vlasnicima protiv kojih će biti pokrenut proces prinudne naplate;</li> <li>4) Kvartalni izvještaj o novčanim tokovima;</li> <li>5) Kvartalni izvještaj o stanju investicionog/rezervnog fonda;</li> <li>6) U roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade čija je vrijednost iznad 1.000 EUR, nužnih, hitnih, investicionih radova na stambenoj zgradi;</li> <li>7) Godišnji izvještaj o radu upravnika.</li> </ol> <p>Izvještaji iz stava 2 ovog člana će biti propisani Pravilnikom o izradi mjesečnih, kvartalnih izvještaja o radu upravnika.</p> <p>Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.</p> <p>Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.</p> <p>Privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, dužni su da o</p>	<p>način izvještavanja upravnika, kao i obaveza predaje izvještaja, pečata i dokumentacije koja se donosi na poslove održavanja stambene zgrade. Propisana je i obaveza nadležnog organa lokalne uprave da obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade o prestanku mandata upravnika a radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>korišćenju sredstava podnesu izvještaj skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz st. 2, 3 i 4 ovog člana.</p> <p>Potrebno je zakonski bliže regulisati postupanje organa nadležnog za registraciju Skupštine stanara u slučaju prestanka funkcije upravnika, tj. propisati obavezno postupanje, obavještanje stanara o procesu imenovanja novog upravnika, u cilju obezbeđenja javnog interesa.</p>	
<p><b>Član 14</b>          Član 22 mijenja se i glasi:          „Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.          Privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, odnosno pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.          Nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o imenovanju iz stava 1 ovog člana dostavi inspektor za stanovanje, u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja.          Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme do tri mjeseca.          Privremenom upravniku za rad</p>	<p>Opština Nikšić</p> <p>Opština Budva</p> <p>Opština Tivat</p> <p>Opština Bar</p> <p>ART GLORIA“          doo Sanja Mugoša</p> <p>ADV. Gorjana Leković</p>	<p><b><u>Bliže definisati institut privremenog upravnika, nadležnost za imenovanje, uslove za obavljanje ove funkcije, prava i obaveze, i dr.</u></b></p> <p>U članu 14 Nacrta Zakona je predviđena je obaveza imenovanja upravnika, pri čemu nijesu predviđeni uslovi koje mora da ispunjava privremeni upravnik, da bi bio imenovan, te nije predviđen ni postupak imenovanja privremenog upravnika. S toga treba dodati novi stav: „Postupak i bliži uslovi imenovanja privremenog upravnika stambene zgrade u kojoj nijesu obrazovani organi upravljanja će biti uređeni posebnim propisom koji donosi Vlada Crne Gore.“</p>	<p>Primjedba je djelimično prihvaćena.</p> <p>Predlogom zakona precizirana je definicija upravnika: „Za upravnika se može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.“, i analogno se primjenjuje se i na institut privremenog upravnika. Takođe,</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.</p> <p>Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.</p> <p><b>Član 15</b> Poslije člana 22 dodaje se član koji glasi:</p> <p><b>„Obaveze privremenog upravnika Član 22a</b> Privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika, radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja. Ako se na osnovu saziva iz stava 1 ovog člana na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika, odnosno nema kvoruma, privremeni upravnik je dužan da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić/ Miloš Grubač</p>	<p>U vezi sa članom 14 stav 5 mišljenja sam da bi nadležno Ministarstvo trebalo da utvrdi, tj. propiše okvirne iznose naknada za rad privremenih upravnika, zavisno od veličine stambenih zgrada, odnosno broja posebnih djelova.</p> <p>U članu 14 Nacrta koji se odnosi na član 22 Predlažemo sljedeće: „Privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruha ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja“</p> <p>U dijelu privremeni upravnik ostalo je nejasno da li “drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruha ili preduzetnik” moraju biti registrovani za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade i ako je tako na koji način se fizičko lice registruje za poslove upravljanja? Već iznijet predlog je da se napravi lista raspoloživih kandidata koji bi bili obučeni za vršenje funkcije privremenog upravnika, na način da bi morali proći neku provjeru znanja, jer se dešava da se lica prihvate te dužnosti zbog naknade a da ne obavljaju funkciju kvalitetno zbog nestručnosti.</p>	<p>nadležni organi lokalne uprave u čijoj je nadležnosti vođenje registara iz člana 26 ovog zakona posjeduju podatke od značaja za postupak imenovanja privremenog upravnika te cijenimo da je ova materija u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i zavisi od ustanovljene prakse. Predlogom zakona je prihvaćeno rješenje da etažni vlasnik – upravnik kao fizičko lice ne mora biti registrovan, ukoliko je upravnik samo u toj skupštini, dok u slučaju da poslove upravnika obavlja u više skupština etažnih vlasnika mora biti registrovan za poslove upravljanja odnosno osnovati privredno društvo ili se registrovati kao preduzetnik.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Ako na drugoj sjednici skupštine etažnih vlasnika nema kvoruma, odnosno nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika stambene zgrade, odluke će se donijeti glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika.</p> <p>Konstitutivna skupština razmatra i donosi odluku, naročito o: izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika, načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade, utvrđivanju vrijednosti boda, nazivu stambene zgrade i izradi pečata, koji se izrađuje u skladu sa nazivom stambene zgrade i otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade.</p> <p>Na sjednici iz stava 4 ovog člana, konstitutivna skupština razmatra i usvaja predlog ugovora o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika i pravila o međusobnim odnosima vlasnika.</p> <p>Privremeni upravnik je dužan da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o</p>			

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>konstituisanju skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Obavještenje iz stava 6 ovog člana naročito sadrži: podatke o upravniku i predsjedniku skupštine stambene zgrade sa kontakt podacima i odlukama donijetim na konstitutivnoj sjednici.</p> <p>Privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz st. 4 i 5 ovog člana nadležnom organu lokalne uprave sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika.“</p>			
<p><b>Član 25 osnovnog teksta Zakona</b></p> <p>Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja;</li> <li>- mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem;</li> <li>- mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem;</li> <li>- mijenjati i narušavati izgled na drugi način.</li> </ul> <p>Obim i vrstu dopuštenih radova iz</p>	<p>ADV. Savo Jasnić / Mirko Đekić</p>	<p>U članu 25, sada članu 26, stav 1 se mijenja i glasi:</p> <p>„Bez odobrenja skupštine etažnih vlasnika i organa lokalne uprave zabranjeno je: narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja, reklamno-oglasnih panoa i natpisa; mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem; mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem; narušavati izgled urbanističke parcele i zgrade postavljajući bilo koji montažni objekat privremenog ili trajnog karaktera na zgradu ili u njenoj neposrednoj blizini;</p>	<p>Ne prihvata se.</p> <p>Navedena pitanja su predmet Zakona o svojinsko pravnim odnosima i proizilaze iz svojine kao najpotpunijeg prava na stvari.</p> <p>Dozvole/odobrenja za postavljanje privremenih objekata izdaju se u skladu sa Programom privremenih objekata, koji donoosi jedinica lokalne samouprave. Isto je ograničeno pravom svojine na urbanističkoj parceli.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave.		<p>mijenjati i narušavati izgled na drugi način. Obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave, a postavljanje dozvoljava skupština etažnih vlasnika, odnosno upravnik, u formi saglasnosti.</p> <p>Nakon člana 25, sada člana 26, dodaje se novi član: „Korišćenje zajedničkih površina zgrad“, koji glasi: Zajedničke površine zgrade su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- svi djelovi zgrade koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, u smislu člana 166 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09)</li> <li>- urbanistička parcela na kojoj je zgrada izgrađena, na kojoj vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, u smislu člana 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09)</li> </ul> <p>Način i uslove korišćenja zajedničkih površina zgrade skupština etažnih vlasnika može regulisati u formi generalne odluke, odluke za svaki slučaj pojedinačno ili u sklopu pravila zgrade iz člana 4 stav 1 ovih izmjena i dopuna.</p> <p>Račun izdat, od strane zgrade, korisniku zajedničkih površina zgrade je izvršna isprava u izvršnom postupku i za dostavljanje se primjenjuju ista pravila kao i za račun iz člana 2 ovih izmjena i dopuna.</p>	Isto se odnosi na postavljanje reklama, panoa, i dr. na fasadi stambene zgrade koja je shodno Zakonu o svojinsko pravnim odnosima u zajedničkoj svojini etažnih vlasnika.