

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENIM JAVNIM KONSULTACIJAMA ZINTERESOVANE JAVNOSTI POVODOM IZRADE NACRTA ZAKONA O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

U skladu sa članom 12 Uredbe o izboru predstavnika nevladinih organizacija u radna tijela organa državne uprave i sprovođenju javne rasprave u pripremi zakona i strategija ("Službeni list CG", broj 41/18) Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uputilo je Javni poziv zainteresovanoj javnosti (organima, organizacijama, udruženjima i pojedincima) da se uključe u početnu fazu pripreme Nacrta zakona o stambenoj podršci, koji je objavljen 12. marta 2025. godine na internet stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave i portalu e-uprave.

Zainteresovana javnost je pozvana da dostavi svoje inicijative, predloge, sugestije i komentare u elektronskom obliku na e-mail adresu: irena.prelevic@mdup.gov.me i u pisanom obliku pisarnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (adresa: IV Proleterske brigade 19, Podgorica), radnim danima od 10 do 12 časova.

Rok za dostavljanje inicijativa, predloga, sugestija i komentara istekao je 15-og dana od dana objavljivanja ovog javnog poziva, odnosno 27. marta 2025. godine. U periodu određenom za konsultacije bilo je dostavljenih inicijativa, predloga, sugestija i komentara zainteresovane javnosti.

Kako je Direktorat za stanovanje i nakon isteka roka dobijao inicijative, predloge, sugestije i komentare, rok je produžen i evidentirani su svi pristigli komentari, predlozi, sugestije i inicijative i nakon zakonskog roka.

U periodu određenom za konsultovanje dostavljen je predlog od strane **Globarević Raca**, upravnika ulaza u Podgorici. Dostavljeni predlog odnosi se problem, konkretno otežan prolaz stanarima pored ugostiteljskih objekata koji se nalaze na zelenim površinama oko četiri ulaza zgrade u Ulici Kosovskih junaka br 1-4 u Podgorici. Takođe, dao je i pritužbu na buku iz obližnjih lokala, galamu i muziku. Inicijativa je da se ovakvi problemi regulišu novim zakonom.

Sugestije je dostavila i **firma Allegra** koja se bavi poslovima upravljanja i održavanja stambenih zgrada, i to sljedeće:

- da se poveća cijena boda sa minimalne sadašnje 0,20e na 0,40e;
- da se smanje vrijednosti boda za poslovne prostore;
- da se pojednostavi donošenje odluka skupštine stanara;
- da se produži rok za utuženje za stanare koji ne plaćaju redovno obaveze prema skupštini stanara;
- da se prošire ovlašćenja upravnika;
- da se prošire ovlašćenja komunalnog inspektora;
- a i iznešen je problem sa održavanjima novoizgrađenih objekata koji su kategorisani kao apartmanski objekti i koji se, kao takvi, ne mogu registrovati kao skupštine stanara (problem održavanja garaža, servisi liftova, sistemi protiv požarne zaštite i dr.)

Rajko Mićković, upravnik ulaza u Bulevaru Save Kovačevića broj 50 u Podgorici je dao predlog da se računi koji pripadaju etažnom vlasniku, prebace na ime tog vlasnika automatski (računi za čistoću vodu zajedničko održavanje) ili prilikom upisa u katastar, a tražio je da se riješi i pitanje:

- profesionalnosti upravnika stambenih zgrada i eventualno uvođenje kontrole rada upravnika preko skupštine stanara kao i definisanje nadoknade za njegov rad kroz zakonom propisane kriterijume;

- redovnog izmirivanja obaveza etažnih vlasnika, kao i obaveza upravnika da utužuje etažne vlasnike koji tu obavezu redovno ne izmiruju, kao i da zakonodavac obrati pažnja na problem rješavanja ostavinskih postupaka nakon smrti;
- vezano za način odlučivanja SEV (Skupštinu etažnih vlasnika), pitanja kvoruma, pitanja zelene i betonske površine pred ulazom zgrade.

Sugestije je dostavila i firma **“Refresh Services doo”** i to vezano za:

- utuženja, odnosno da se nakon 3 mjeseca MOŽE pokrenuti postupak prinudne naplate protiv etažnog vlasnika koji redovno ne izmiruje svoje obaveze, a da nakon 6 neplaćenih računa MORA pokrenuti postupak;
- početak obračuna obaveze i početak mandata - definisati od kojeg momenta etažni vlasnik ima obavezu plaćanja održavanja stambene zgrade. Takođe, definisati od kog momenta teče mandat upravnika, od donošenja odluke SEV-a ili od datuma rješenja Sekretarijata za komunalne poslove;
- upravnika fizičko lice - Fizičko lice može biti upravnik u više stambenih zgrada ukoliko je etažni vlasnik u svim tim zgradama, dok sa druge strane jedno fizičko lice, koje nije etažni vlasnik, može biti upravnik samo u jednoj stambenoj zgradi bez obavezne registracije za obavljanje te djelatnosti kako je već sada definisano zakonom;
- naknada upravniku - propisati kao posebnu kategoriju, definisati cijenu po m²;
- pojam stambene zgrade - proširiti tumačenje pojma stambena zgrada;
- obaveze investitora i visina boda - definisati obaveze investitora i ograničiti visinu boda koji investitor kroz kupoprodajne ugovore nameće kupcima;
- kvorum - jasno definisati pojam “kvoruma” i šta predstavlja pojam “većinom glasova”;
- slobodni radovi upravnika - odrediti maksimalnu visinu cijene radova za radove za koje upravniku nije potrebna saglasnost SEV;
- obaveze predsjednika - proširiti i jasno definisati obaveze predsjednika SEV. Predlog da predsjednik SEV-a pored inicijative ¼ etažnih vlasnika dužan da sazove SEV i na inicijativu upravnika stambene zgrade;
- garaže - mogućnost posebno registrovanih garaža;
- garaže i radovi - sačiniti specifikaciju redovnih, nužnih i hitnih radova u vezi sa posebnim garažama i povećati visinu boda na 1 a ne na ½ kao sada iz razloga zahtjevnosti održavanja garaža;
- investicioni radovi - predlog da se bod povećava sa starošću zgrade, uključiti građevinske inženjere koji će precizirati momente za rekonstrukciju i termine izvođenja radova (krovovi, fasade, složeni radovi);
- rješenja Agencije za stanovanje - brisanje odredbi koje propisuju ovu obavezu jer u praksi ova rješenja nemaju primjenu;
- nužni radovi - mogućnost da se odluka o izvođenju ovih radova može donijeti na skupštini nakon drugog poziva glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika, kao i ukloniti kaznene odredbe kada upravnik ne može izvesti ove vrste radova;
- registar stambenih zgrada - učiniti ga dostupnim onlajn sa svim podacima;
- nakon isteka mandata upravnika predvidjeti tehnički mandat upravniku koji traje do izbora novog upravnika, u zoni obavljanja dužnosti, a u vezi sa redovnim održavanjem;
- inicijativa za sazivanje skupštine - predlog da inicijativa ne bude obavezna prilikom konstitutivne sjednice već samo prilikom preregistracije stambene zgrade, te preciznije definisati održavanje elektronskih sjednica SEV;
- preminuli etažni vlasnici - preuzimanje obaveza plaćanja od strane nasljednika;
- promjena vlasnika - kod prodaje nepokretnosti izmirenje svih obaveza prema zgradi prije prodaje, potvrda od upravnika, notarski zahtjev;
- promjena vlasnika nerezidenti-stranci, problem naplate dugovanja od stranaca i nerezidenata naročito u primorskim gradovima;

- katastar nepokretnosti-problem “nepoznatog vlasnika” i cijene vađenja lista nepokretnosti u pojedinim opštinama.

Dostavljena je i inicijativa **Tijane Čadenović, Jasne Latković, Vesne Ivanović i Zorana Dragovića.**

Naime, navedena fizička lica su se obratili sljedećim predlogom:

- da se dopuni član 42 važećeg Zakona o održavanju stambenih zgrada na način da se doda stav 4, odnosno da se u novom zakonu doda član koji će glasiti:
“Lokalne samouprave koje su započele postupak rješavanja stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika i lokalnih funkcionera, a koje postupke nisu okončali do stupanja na snagu ovog zakona, svoje podzakonske akte će donijeti na osnovu člana 26 stav 1 i člana 27 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).”

Sa istim predlogom obratila se i **Sindikalna organizacija opštine Kotor** - traži se dopuna zakona dolje citiranim članom kojim bi se stvorila mogućnost rješavanja trenutne neodređene situacije određenog broja korisnika stanova, koji su se našli u situaciji da ne mogu ostvariti do kraja svoja prava, tj otkupiti stanove jer za to ne postoji važeći zakonski propis:

“Lokalne samouprave koje su započele postupak rješavanja stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika i lokalnih funkcionera, a koje postupke nisu okončali do stupanja na snagu ovog zakona, svoje podzakonske akte će donijeti na osnovu člana 26 stav 1 i člana 27 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

Podzakonske akte iz stava 1 ovog člana lokalne samouprave su dužne da donesu u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.”

Zajednica opština Crne Gore je dostavila predlog da se:

- od upravnika mora zahtijevati odgovarajući nivo znanja iz oblasti stambenih odnosa da bi obavljao funkciju, odnosno zakonom propisati organizovanje komisije koja će vršiti provjeru znanja;
- reguliše način i postupak ulaska u objekat kada vlasnik ne živi u njemu;
- organi upravljanja biraju na neodređeno vrijeme i da mandat traje do podnošenja ostavke ili razrješenje od strane skupštine, da skupština etažnih vlasnika donosi poslovnik o radu i sama odlučuje o načinu održavanja sjednica;
- preciznije definiše način odlučivanja ukoliko jedan etažni vlasnik u stambenoj zgradi/ulazu posjeduje više stambenih jedinica da li ima i više glasova;
- definiše da li etažni vlasnici koji su nosioci prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade, koji nije stambeni, mogu zasebno obrazovati organe upravljanja;
- posebnim propisom bliže definiše nadležnosti organa uprave, odnosno sami postupak u slučaju neobavljanja hitnih radova od strane organa upravljanja kojim bi ovaj postupak bio jednak za sve;
- rješenja kojima se određuje mjesečni iznos akontacije za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele donose bez izjašnjenja etažnih vlasnika o rezultatima ispitnog postupka;
- uvedu tipski obrasci za zapisnike i druge akte.

Opština Nikšić je dala sljedeće predloge i sugestije:

- preciznije definisati odredbu koja se odnosi na način odlučivanja, odnosno da ukoliko jedan etažni vlasnik u stambenoj zgradi/ulazu, posjeduje više stambenih jedinica, da li može učestvovati u odlučivanju sa većim brojem glasova od jednog;
- precizirati broj etažnih vlasnika u odnosu na broj stambenih jedinica;
- pojasniti da li etažni vlasnici koji imaju poravo svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade, koji nije stambeni, mogu iako nisu etažni vlasnici stambene jedinice, sami obrazovati organe upravljanja.

- definisati zakonom veći broj poziva za održavanje konstitutivne skupštine, najmanje 3 poziva;
- pozive za održavanje skupštine potrebno je da budu istaknuti u vidu obavještenja na ulaznim vratima zgrade i uvesti obavezu da se svaki etažni vlasnik pisanim putem obavijesti;
- da visina boda ostane nepromijenjena i novim zakonom;
- neophodno je dopuniti odredbe zakona koje se odnose na podnošenje pisanih izvještaja skupštini etažnih vlasnika o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade, na način da se iza riječi „da je upravnik o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade 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“, dodaju riječi, **ukoliko isto ne učini u predviđenom roku, da stiče uslov za razrješenje;**
- da upravniku kome je prestao mandat (u slučajevima ostavke, razrješenja, smrti), a nije o tome obavijestio u skladu sa zakonom nadležni organ lokalne samouprave u predviđenom roku, dužan je da to u njegovo ime uradi Predsjednik Skupštine, kako bi nadležni organ lokalne samouprave bio pravovremeno obaviješten i kako ne bi došlo do zloupotreba;
- odredbe zakona koje se odnose na privremenog upravnika neophodno je dopuniti na način da ukoliko ne dođe do konstituisanja organa upravljanja stambenom zgradom ili ukoliko etažni vlasnici i prije isteka roka do 3 mjeseca, koliko traje mandat privremenog upravnika, odluče da žele da se sami formiraju bez posredovanja privremenog upravnika, potrebno je propisati zakonom obavezu privremenom upravniku da je dužan da dostavi Izvještaj o navedenom nadležnom organu lokalne samouprave, 7 dana od dana održavanja skupštine stanara, na kojoj je tako odlučeno;
- praksa je pokazala da dosta opština ima poteškoća za postavljanje privremenog upravnika, pa tako i opština Nikšić. To se odnosi na slučajeve, kada se postavlja pravno lice, koje je registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade, iz razloga jer njih nema puno, pa oni sami odlučuju da li će da prihvate neku zgradu ili ne;
- mišljenja smo da bi rješenje bilo uvođenje profesionalnih upravnika, koje bi mogli da se angažuju. Neophodni bi bilo da postoji registar/lista/spisak profesionalnih upravnika, na osnovu kojeg bi bili birani pod uslovima, koji bi bili propisani zakonom.
- preciznije definisati **obaveze etažnih vlasnika**, pogotovu kad se radi o sanacijama štete na njihovim posebnim djelovima stambenih jedinica (prokišnjavanja, vlage, čišćenja, napuknića...), kao i propisati sankcije za nepoštovanje i ne preuzimanje istih obaveza.

Opština Pljevlja je poslala sljedeće predloge:

- da se organi upravljanja biraju na neodređeno vrijeme, mandat da traje do podnošenja ostavke ili razrješenja od strane skupštine;
- da se skupština etažnih vlasnika može održati elektronskim putem, putem softvera za glasanje telefonom ili putem email-a;

Opština Ulcinj je dostavila niz predloga i sugestija, a sve u cilju stvaranja stabilnog okvira za upravljanje i održavanje stambenih zgrada čime će se unaprijediti kvalitet stanovanja i osigurati transparentnost ali i odgovornost svih učesnika u upravljanju zajedničkom imovinom, i to kroz niz predloga:

- za uvođenje profesionalizacije upravljanja zgradama;
- za jačanje inspekcijuskog nadzora kroz povećanja kapaciteta inspekcije;
- za uvođenje digitalne platforme za upravljanje zgradama;
- za unaprijeđenje mehanizama plaćanja i sankcija kroz obavezno formiranje sistema za plaćanje održavanja i obavezan fond za hitne intervencije;
- za povećanje nadležnosti lokalnih samouprava;
- za vođenje zajedničkog računa zgrade;
- mandat i konstituisanje skupštine (trajanje mandata i postupak razrješenja i konstituisanja);
- definisanje pojmova i terminologija kao što su zajednički djelovi zgrade, posebni djelovi zgrade, upravnik zgrade, predsjednik SEV-a, rezervni fond.

- proširiti pojam i obuhvat redovnih radova;
- proširiti pojam i obuhvat hitnih radova i propisati postupak kod hitnih intervencija;
- definisati obaveze vlasnika stambenih i nestambenih prostora koji se ne koriste;
- definisati šta sa specifičnim jedinicama - posebnim slučajevima unutar zgrade;
- predlog da se predsjedniku SEV-a propišu dodatne obaveze ;
- predlog za uvođenje dodatnih obaveza upravniku;

Opština Tivat je prepoznala potrebu za izmjenama ili donošenjem novog zakona i dala par sugestija da:

- se precizno i nedvosmisleno definiše stambena zgrada u smislu ovog Zakona, obzirom da je postojećim rješenjem a vezano za predmetno propisano da je stambena zgrada zgrada u kojoj je jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu, a da se upravnik bira kada je broj vlasnika veći od 4, što navodi da zgrada mora imati bar 5 različitih vlasnika da bi se stekli uslovi za izbor upravnika, dok nije precizno definisana situacija u kojoj stambena zgrada ima 4 ili manje etažnih vlasnika;
- se propiše da upravnik mora imati odgovarajući nivo znanja iz oblasti stambenih odnosa, da bi mogao obavljati funkciju, na način da nadležno ministarstvo ili komisija koju će isto obrazovati izvrši provjeru sposobnosti, zbog činjenice da čak i pravna lica koja su registovana za poslove upravljanja nemaju potrebno osnovno znanje iz ove oblasti;
- se izradi lista privremenih upravnika koji će biti raspoloživi organima upravljanja, odnosno da se isti obavežu da će prihvatiti funkciju bez obzira na stanje zgrade, brojnost vlasnika i vrijednost boda u stambeno zgradi;
- se Zakonom propiše da će se posebnim propisom bliže definisati nadležnosti organa uprave, odnosno sami postupak u slučaju neobavljanja hitnih radova od strane organa upravljanja, kojim bi ovaj postupak bio jednak za sve;
- se propiše da se rješenja kojima se određuje mjesečni iznos akontacije za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele donose bez izjašnjavanja etažnih vlasnika o rezultatima ispitnog postupka, obzirom da se organ u postupku donošenja rješenja vodi odlukom skupštine vlasnika o utvrđivanju vrijednosti boda, a koju su etažni vlasnici donijeli potrebnom većinom u skladu sa Zakonom;
- da sastavni dio Zakona budu tipski obrasci, koji će biti jednoobrazni i obavezujući za sve.

Opština Podgorica je dala komentare i sugestije na tri člana zakona:

- Član 7, u stavu 2 dodati “ako ne prisustvuje potrebna većina za odlučivanje, skupština na DRUGOJ sjednici odlučuje većinom glasova prisutnih članova;
- Član 19 stav 3 izmjeniti umjesto osam (8) dana” Zahtjev iz stave 2 ovog člana, izvod iz registra ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od PETNAEST (15) dana;
- Član 21 stav 8, izmjeniti (umjesto u roku od tri dana, da stoji u roku od SEDAM (7) dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavjesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade).

Sve navedene inicijative, predloge, sugestije i komentare za koje je istaknuto da je važno da budu osnova buduće stambene politike u Crnoj Gori, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine će razmotriti tokom rada na pripremi ovog finalnog dokumenta.