



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 01-774/18-2014
Podgorica, 20.01.2015.godine

VLADA CRNE GORE

PODGORICA

Povodom vašeg akta broj 08-2459/2 od 22. oktobra 2014. godine, kojim ste zatražili mišljenje povodom inicijative Hajrudina Čikića iz Bijelog Polja, za ocjenu ustavnosti odredaba člana 10 stav 3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" broj 4/11 i 1/14), a koju je Vladi CG dostavio Ustavni sud Crne Gore aktom U-I br. 36/14 od 20 oktobra 2014. godine, u saradnji sa Sekretarijatom za zakonodavstvo, dajemo sljedeće:

MIŠLJENJE

U aktu br: U-I br.36/14 od 20. oktobra 2014. godine, koji je Ustavnom sudu Crne Gore podnio Hajrudin Čikić iz Bijelog Polja, podnijeta je inicijativa za ocjenu ustavnosti i zakonitosti odredbe člana 10 stav 3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" broj 4/11 i 1/14)

Osporenom odredbom člana 10 Zakona propisano je da su etažni vlasnici 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/m² korisne stambene površine, 3 boda/m² korisne površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² korisne površine garažnog prostora ili garažnog mjesta.

Stavom 4 istog člana propisano je da vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.

U inicijativi je navedeno da:

- vlasnici poslovnog prostora moraju da plaćaju tri puta veći iznos na ime troškova za održavanje stambene zgrade, čime su etažni vlasnici stanova stavljani u povoljniji položaj u odnosu na etažne vlasnike poslovnog prostora;
- je članom 17 Ustava Crne Gore propisano da se prava i slobode ostvaruju na osnovu Ustava i potvrđenih međunarodnih sporazuma, i da su svi pred zakonom jednaki bez obzira na bilo kakvu posebnost ili lično svojstvo;
- je očigledno da vlasnici poslovnih prostora nijesu izjednačeni sa vlasnicima stanova – stambenih prostora kod plaćanja naknade za održavanje zgrade, jer vlasnici poslovnih prostora moraju plaćati tri puta veću naknadu;
- je činjenica da se poslovne prostorije u stambenim zgradama nalaze u prizemljima zgrada, da ti poslovni prostori imaju zaseban ulaz odnosno da najmanje vlasnici poslovnih prostorija koriste zajedničke prostorije, uređaje i dr što predstavlja zajedničku svojinu etažnih vlasnika. U isto vrijeme vlasnici poslovnih prostorija ako obavljaju poslovnu djelatnost to obavljaju u unaprijed određenom radnom vremenu, dok vlasnici stambenih prostora koriste stanove i zajedničke prostorije i uređaje puna 24 časa;

- navedeni razlozi opredjeljuju da se u istoj mjeri određuje naknada za održavanje.

Cijeneći navode u inicijativi smatramo da:

Odredba člana 10 Zakona o stanovanju o održavanju stambenih zgrada, obavezuje etažne vlasnike poslovnih prostora da kao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade uplaćuju mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, u iznosu od 0,60 eura po m² korisne stambene površine.

Na osnovu člana 3 Zakona o stanovanju i održavanje stambene zgrade čini izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

Na osnovu člana 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list CG“ broj 19/09) zajednički djelovi stambene zgrade su djelovi koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, i to: temelji; vertikalna konstrukcija; horizontalna (međuspratna konstrukcija); fasada zgrade, uključujući prozore i vrata;...zatim krovna i ostala limarija na zajedničkim djelovima zgrade; dimnjaci i ventilacioni kanali, hidranti, protivpožarni sistemi i instalacije, uključujući i protivpožarne aparate u zajedničkim djelovima zgrade;.....instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade; instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući reviziona okna; vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade; telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade; gromobranske instalacije;... i ostali djelovi i instalacije neophodni za održavanje i zajedničku upotrebu stambene zgrade.

Stavom 2 istog člana propisano je da su zajednički djelovi stambene zgrade i oni djelovi koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, posebni holovi, potkrovlje, podrum, dimnjaci, terase, uređaji za ogrijev i sl.).

Razlozi za ovakvo zakonsko rješenje jesu prvenstveno ekonomske prirode. Naime, obavljanje poslovne djelatnosti u stambenoj zgradi podrazumijeva okupljanje većeg broja ljudi, što pretpostavlja da svojim poslovanjem i korišćenjem zajedničkih djelova stambene zgrade vlasnik poslovnog prostora uzrokuje i veće troškove za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade. Takođe, u ne malom broju slučajeva vlasnici poslovnih prostora ometaju vlasnike stanova da neometano uživaju u korišćenju njihovih posebnih djelova stambenih zgrada, jer poslovna djelatnost podrazumijeva veću frekventnost ljudi i dobara, što u značajnom broju slučajeva dovodi i do kršenja odredbi o kućnom redu, odnosno remećenja mira stanara bukom motora, mašina i raznih aparata.

Imajući u vidu gore navedeno, predlažemo da Ustavni sud odbije inicijativu za ocjenjivanje ustavnosti i zakonitosti odredaba člana 10 stav 3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada i donese sljedeću

ODLUKU

Utvrđuje se da je odredba člana 10 stav 3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada saglasna sa Ustavom Crne Gore i zakonom.



MINISTAR

Brahimir Gvozdenović