

ZAKON O STANOVANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Član 2

Etažni vlasnik, pravo svojine na stanu, zajedničkim djelovima stambene zgrade, i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada ostvaruje na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim su uređeni svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom.

Član 3

Zajedničkim djelovima stambene zgrade smatraju se zajednički dijelovi stambene zgrade u smislu člana 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i objekti i površine na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena, i to:

- prilaz do ulaza u objekat,
- poslužne prostorije: prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade i ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva,
- prostorije za održavanje i kućne servise, gdje spadaju: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobijem i okupljanje stanara.
- igrališta za djecu,
- uređene zelene površine i druge površine koje služe stambenoj zgradii koje se nalaze na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena;
- drugi prostori i površine.

Zajednički dijelovi stambenih zgrada namijenjenih za visoko kvalitetno i ekskluzivno stanovanje u turističkim zonama, koje mogu biti i kompleksi zgrada za koje je izdata jedna građevinska dozvola, su osim navedenog u stavu 1 ovog člana i:

- prostorije za prijem gostiju, odnosno recepcija i hol,
- prostorije za sport i aktivnu i pasivnu rekreaciju, gdje spadaju: sale za fizičko vežbanje: fitnes dvorane, trim sale, teretane i dr.;

- prostori za fizički oporavak i pasivnu rekreaciju: prostorije za masažu, saune (sa pripadajućim prostorijama), prostorije za fizički odmor i dr.
- prostori za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu;
- prostorije koje su u zajedničkoj svojini a u kojima se obavlja poslovna djelatnost (prodavnice raznovrsne robe, apoteke, medicinske usluge, frizerski i kozmetički saloni, butici, suvenirne radnje, restorani, barovi i drugi objekti za pripremanje i usluživanje hrane i pića i slični sadržaji, solarijum, i dr)

II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE I URBANISTIČKE PARCELE NA KOJOJ JE IZGRAĐENA STAMBENA ZGRADA

Član 4

Održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele na kojoj je izgrađena stambena zgrada čini izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, kojima se obezbjeđuje ispravnost, sigurnost, upotrebljivost i bezbjednost zgrade kao cjeline i urbanističke parcele na kojoj je izgrađena stambena zgrada.

Održavanje stambene zgrade čini izvođenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Održavanjem stambenih zgrada i urbanističkih parcela na kojoj je izgrađena stambena zgrada, obezbjeđuje se zaštita i potreban nivo stanovanja.

Način organizovanja poslova održavanja

Član 5

O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, način organizovanja poslova održavanja stambene zgrade može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade, za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.

Akt iz stava 1 i 2 ovog člana skupština je dužna da dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njegovog donošenja.

Način odlučivanja

Član 6

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

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

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

Imenovanje predstavnika iz stava 4 dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

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

Ako se ni nakon dvije sazvane sjednice ne može postići kvorum za odlučivanje iz stava 5 ovog člana, odluke se donose većinom prisutnih članova skupštine.

Za obaveze koje preuzimaju organi upravljanja u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici, u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

Član 7

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade skupština može obezbijediti zaključivanjem ugovora sa privrednim društvom, stambenom zadrugom ili drugim pravnim licem koje je registrovano za obavljanje poslova održavanja i fizičkim licem.

Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži naročito:

- vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- cijenu, način i uslove plaćanja;
- način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;
- međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana u toku godine, novi ugovor se zaključuje u roku od 15 dana od dana raskida prethodnog ugovora.

Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju stambene zgrade i urbanističke parcele na kojoj je izgrađena stambena zgrada.

U slučaju iz stava 4 ovog člana međusobni odnosi uređuju se ugovorom koji sadrži naročito:

- način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje;
- način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje;
- međusobna prava i obaveze stambenih zgrada i dr.

Član 8

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, su:

- radovi redovnog održavanja;
- nužni radovi;
- hitni radovi.

Član 9

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada 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 sl.);
- 8) opravke ravnih i kosih krovova;
- 9) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i sl.), kao i održavanje spoljne rasvjete koja pripada zgradi i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada;
- 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 antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući uređaje za kablovsku i satelitsku TV;
- 17) redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.;
- 18) redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- 19) čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih djelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
- 20) čišćenje kanala za smeće;
- 21) čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- 22) održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;

- 23) uređenje zelenih površina na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena;
- 24) uređenje i popravka mobilijara na igralištima za djecu i drugim površinama na urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada;
- 25) održavanje parking mjesta na pripadajućoj urbanističkoj parceli;
- 26) ostali radovi redovnog održavanja.

Član 10

Nužnim radovima smatraju se radovi na:

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

Član 11

Hitnim radovima, u smislu ovog zakona, smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline moraju izvršiti bez odlaganja, do nivoa sprečavanja nastanka dalje štete, i to:

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

Član 12

Etažni vlasnik je dužan da, odmah po saznanju, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova.

Etažni vlasnik je dužan 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.

Kada prijete opasnost od štete iz stava 2 ovog člana svaki etažni vlasnik dužan je da preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

Član 13

Upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik) dužan je da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

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

U slučaju iz stava 2 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa obavezan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

Član 14

Ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave će obezbijediti izvođenje ovih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

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

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja vjerodostojnu 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 organu lokalne uprave.

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje hitnih radova i dopusti pristup ovlaštenim licima u svoj dio, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline.

Ako se u slučaju iz stava 4 ovog člana etažni vlasnik ne nalazi u posebnom djelu a njegovo boravište je nepoznato ili se ne može saznati, po nalogu nadležnog inspekcijskog organa može se izvršiti nasilni ulazak u odnosne prostorije, ako je ta mjera neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara.

Troškovi održavanja

Član 15

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i pripadajućoj urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine

svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.

Sredstva za izvođenje nužnih radova održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele mogu se obezbjeđivati sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave.

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/m² korisne stambene ili površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² korisne površine garažnog prostora ili garažnog mjesta.

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

Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, bez ovlašćenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim ako se ne radi o hitnim radovima.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade je dužan da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade.

Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, ukoliko mu je to pravo prenijeto ugovorom od strane vlasnika.

Član 16

Ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik.

Etažni vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio stambene zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Namjena sredstava

Član 17

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

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;

- hitnih radova;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja stambene zgradei pripadajuće urbanističke parcele.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele raspolaže upravnik ili privredno društvo, stambena zadruga ili drugo pravno lice koje je registrovano za obavljanje poslova održavanja, pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika.

Zajednički račun **Član 18**

Etažni vlasnici dužni su da otvore zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika.

Upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu je dužan 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 25 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavlja organu uprave nadležnom za poslove statistike.

Organ uprave nadležan za poslove statistike dužan je da u roku od osam dana od dana prijema izvoda i zahtjeva 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 3 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 otvara zajednički račun stambene zgrade, preko kojeg etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade pripadajuće urbanističke parcele, u skladu sa zakonom.

Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani za svaki ulaz ili lamelu posebno, u skladu sa zakonom, zajednički račun se otvara za svaki posebni ulaz ili lamelu.

U slučaju iz stava 7 ovog člana, posebni ulaz ili lamela ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje tih djelova stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u odgovarajući registar, iz člana 25 ovog zakona.

Rješenje

Član 19

Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 15 stav 6 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele.

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

Podatke iz stava 2 ovog člana, etažni vlasnici su dužni da dostave organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz stava 1 ovog člana.

Član 20

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

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik podnosi izvještaj skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje.

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.

Privremeni upravnik

Član 21

Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan zakonom, nadležni organ lokalne uprave imenovaće, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

Privremeni upravnik ima ovlašćenje za sazivanje skupštine vlasnika radi njenog konstituisanja i sva ovlašćenja upravnika, u skladu sa zakonom.

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme od tri mjeseca.

Privremenom upravniku za njegov rad pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za investiciono održavanje te stambene zgrade,

Ako se u roku iz stava 3 ovog člana, i posle drugog saziva privremenog upravnika za održavanje konsitutive sjednice skupštine, etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja stambenom zgradom, privremeni upravnik je dužan da pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posledicama propuštanja i o istome obavijesti nadležni inspekcijski organ.

Član 22

Etažni vlasnici su dužni da svaku promjenu u odnosu na raspolaganje posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom prijave skupštini etažnih vlasnika, odnosno upravniku.

Upravnik je dužan da o promjenama iz stava 1 ovog člana obavijesti nadležni organ lokalne uprave.

Član 23

Etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni su da se pridržavaju kućnog reda.

Kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom jedinice lokalne samouprave.

Član 24

Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:

- narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja;
- mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem;
- mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem;
- mijenjati i narušavati izgled na drugi način.

Obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Član 25

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri te poslove svojim propisom.

Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu iz stava 1 ovog člana dostavi sljedeće 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.

Investitor stambene zgrade dužan je da u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz stava 1 ovog člana podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade.

Član 26

Promjena načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade za potrebe poslovanja odnosno poslovne prostorije za potrebe stanovanja može se vršiti na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore, u skladu sa namjenom prostora utvrđenom prostorno-planskim dokumentom.

III. ZAKUP

Član 27

Zakupodavac je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu.

Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:

- podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime i adresa, odnosno naziv, sjedište i PIB);
- površinu zakupljenog prostora;
- trajanje zakupa.

Upravnik, odnosno privremeni upravnik je dužan da kvartalno dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima iz stava 1 ovog člana.

Zakupodavac je dužan da, u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa.

IV. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 28

Država i jedinice lokalne samouprave obezbjeđuju sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, u skladu sa potrebama i mogućnostima.

Član 29

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu, odnosno jedinicu lokalne samouprave utvrđuju se propisom Vlade, odnosno nadležnog organa lokalne samouprave.

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba sudija, tužilaca i sudija Ustavnog suda, utvrđuju se aktom Sudskog savjeta, Tužilačkog savjeta i Ustavnog suda.

Član 30

Vlada i jedinice lokalne samouprave mogu, pored finansijskih sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, obezbjeđivati i građevinsko zemljište i druga sredstva, u skladu sa zakonom.

V. NADZOR

Član 31

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada vrši organ državne uprave nadležan za stambene poslove i nadležni organ lokalne uprave.

Član 32

- (1) 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.
- (2) 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.

Član 33

- (1) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje 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 onemogućio pristup ovlaštenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) 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);
- 5) 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);
- 6) 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);
- 7) 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);
- 8) da li je izbor i razrješenje upravnika upisano se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) da li je nadležni organ opštine imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) da li su suvlasnicu ili zajedničari posebnog dijela imenovali svog predstavnika u skupštini (član 6 stav 4 ovog zakona);
- 11) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 12) da li je nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavio izvod iz registra iz člana 25 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 18 stav 3 ovog zakona);
- 13) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registra 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 18 stav 4 ovog zakona);
- 14) 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 18 stav 2 (član 18 stav 5 ovog zakona);
- 15) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz člana 15 stav 6 ovog zakona (član 19 stav 1 ovog zakona);

- 16) da li jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 25 stav 1 ovog zakona);
- 17) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, organu iz člana 25 stav 1 ovog zakona dostavio podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 25 stav 2 ovog zakona);
- 18) da li zakupodavac u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa (član 27 stav 4 ovog zakona).

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

- 1) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li su u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika uređeni ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je skupština etažnih vlasnika sa upravnikom zaključila ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je privremeni upravnik sazvao skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li je skupština etažnih vlasnika donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 7 ovog zakona);
- 6) da li je etažni vlasnik obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 7) da li je upravnik stambene zgrade obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 13 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 8) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi nadoknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 13 stav 2 (član 13 stav 3 ovog zakona)
- 9) da li etažni vlasnik plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 15 stav 3 ovog zakona);
- 10) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti,

- odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 15 stav 7 ovog zakona);
- 11) da li su etažni vlasnici otvorili zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 18 stav 1 ovog zakona);
 - 12) da li je upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu podnijelo zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 18 stav 2 ovog zakona);
 - 13) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 18 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 18 stava 4, otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 18 stav 6 ovog zakona);
 - 14) da li su etažni vlasnici u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade dostavili podatke iz člana 19 stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 19 stav 3 ovog zakona);
 - 15) da li upravnik vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 20 stav 1 ovog zakona);
 - 16) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 20 stav 2 ovog zakona);
 - 17) 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 20 stav 3 ovog zakona);
 - 18) da li je etažni vlasnik obavijestio skupštinu etažnih vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 22 stav 1 ovog zakona);
 - 19) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 22 stav 2 ovog zakona);
 - 20) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
 - 21) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 24 ovog zakona);
 - 22) da li je investitor stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavio organu iz stava 21 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticacima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade (član 25 stav 3 ovog zakona);

- 23) da li je zakupodavac dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 27 stav 1 ovog zakona);
- 24) 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 27 stav 3 ovog zakona).

Član 34

- (1) 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 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 da omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
 - 4) naredi etažnom vlasniku, imaocu 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);
 - 5) naredi etažnom vlasniku, 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);
 - 6) naredi etažnom vlasniku, 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);
 - 7) izreče novčanu kaznu etažnom vlasniku, imaocu prava nadogradnje, koji nije najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
 - 8) naredi da se činjenice o izboru i razrješenju upravnika upišu u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 9) naredi nadležnom organu opštine da imenuje na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
 - 10) naredi suvlasnicima ili zajedničarima posebnog dijela da imenuju svog predstavnika u skupštini (član 6 stav 4 ovog zakona);
 - 11) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 14 stav 1 ovog zakona);
 - 12) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi izvod iz registara iz člana 25 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 18 stav 3 ovog zakona)
 - 13) naredi organu državne uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 18 stav 4 ovog zakona);
 - 14) 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 (član 18 stav 5 ovog zakona)
 - 15) naredi organu lokalne uprave da donese rješenje, kojim će obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovoru iz člana 15 stav 6 ovog zakona (član 19 stav 1 ovog zakona);
 - 16) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 25 stav 1 ovog zakona);
 - 17) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da organu iz člana 25 stav 1 ovog zakona dostavi podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 25 stav 2 ovog zakona);
 - 18) naredi zakupodavcu u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa uprave (član 27 stav 4 ovog zakona);
 - 19) izda prekršajni nalog;
 - 20) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;
 - 21) podnese krivičnu prijavu.
- (2) 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 etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi da se se u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika urede ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi skupštini etažnih vlasnika da sa upravnikom zaključi ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi privremenom upravniku da sazove skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi skupštini etažnih vlasnika da donese akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da zaključi ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 7 ovog zakona);
- 6) naredi upravniku stambene zgrade da obezbijedi bez odlaganja obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 13 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 7) naredi etažnom vlasniku da obavijesti upavnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 12 stav 3 ovog zakona);
- 8) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 13 stav 3 ovog zakona);
- 9) naredi etažnom vlasniku da plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 15 stav 3 ovog zakona);
- 10) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 15 stav 7 ovog zakona);
- 11) naredi etažnim vlasnicima da otvore zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 18 stav 1 ovog zakona);
- 12) naredi upravniku stambene zgrade, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu da podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 18 stav 2 ovog zakona);
- 13) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 18 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz stava 4 istog člana, otvori zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 18 stav 6 ovog zakona);
- 14) naredi etažnom vlasniku, da u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade, odnosno ugovora iz člana 19 stav 6 ovog zakona dostavi

- podatke iz člana 19 stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 19 stav 3 ovog zakona);
- 15) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 20 stav 1 ovog zakona);
 - 16) naredi upravniku da podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 20 stav 2 ovog zakona);
 - 17) naredi upravniku kojem je prestao mandat da podnese bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 20 stav 3 ovog zakona);
 - 18) naredi etažnom vlasniku da obavijesti skupštinu etažnih vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 22 stav 1 ovog zakona);
 - 19) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade (član 22 stav 2 ovog zakona);
 - 20) naredi etažnom vlasniku odnosno korisniku posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
 - 21) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu, koji je bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade, da bez odlaganja ukloni posledice učinjenih radnji (član 24 ovog zakona);
 - 22) naredi investitoru stambene zgrade da u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz člana 25 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticacima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke koji se odnose na stambenu zgradu (član 25 stav 3 ovog zakona);
 - 23) naredi zakupodavcu da dostavi upravniku pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 27 stav 1 ovog zakona);
 - 24) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 27 stav 3 ovog zakona);
 - 25) izda prekršajni nalog;
 - 26) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;
 - 27) podnese krivičnu prijavu.

(3) 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.

VI. KAZNE NE ODREDBE

Član 35

(1) Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

- 1) etažni vlasnik ne 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) etažni vlasnik o svom trošku ne 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) etažni vlasnik ne omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) etažni vlasnik 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);
- 5) etažni vlasnik 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);
- 6) etažni vlasnik 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);
- 7) etažni vlasnik 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);
- 8) etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika nisu uređeni ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) skupština etažnih vlasnika nije sa upravnikom zaključila ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 11) izbor i razrješenje upravnika nije upisano u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 12) nadležni organ opštine nije imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 13) privremeni upravnik nije sazvao skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 14) suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela nijesu imenovali svog predstavnika u skupštini (član 6 stav 4 ovog zakona);
- 15) skupština etažnih vlasnika nije donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i nije zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 7 ovog zakona);
- 16) etažni vlasnik nije obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preuzimanja hitnih radova (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 17) upravnik stambene zgrade nije obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade a to je neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 13 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 18) etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi nije nadoknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 13 stav 2 (član 13 stav 3 ovog zakona);
- 19) nadležni organ lokalne uprave nije obezbijedio izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 20) etažni vlasnik ne plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 15 stav 3 ovog zakona);
- 21) investitor stambene zgrade samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, ne organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 15 stav 7 ovog zakona);
- 22) etažni vlasnici nisu otvorili zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 18 stav 1 ovog zakona);
- 23) upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu nije podnijelo zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 18 stav 2 ovog zakona);
- 24) nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti nije dostavio izvod iz registara iz člana 25 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 18 stav 3 ovog zakona);
- 25) 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, nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 18 stav 4 ovog zakona);

- 26) nadležni organ lokalne uprave 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 18 stav 2 (član 18 stav 5 ovog zakona);
- 27) podnosilac zahtjeva iz člana 18 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 18 stava 4, nije otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 18 stav 6 ovog zakona);
- 28) organ lokalne uprave rješenjem, nije obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz člana 15 stav 6 ovog zakona (član 19 stav 1 ovog zakona);
- 29) etažni vlasnici u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade nisu dostavili podatke iz člana 19 stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 19 stav 3 ovog zakona);
- 30) upravnik ne vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 20 stav 1 ovog zakona);
- 31) upravnik nije podnio izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 20 stav 2 ovog zakona);
- 32) upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat nije podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 20 stav 3 ovog zakona);
- 33) etažni vlasnik nije obavijestio skupštinu etažnih vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 22 stav 1 ovog zakona);
- 34) upravnik nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 22 stav 2 ovog zakona);
- 35) etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade ne pridržava se utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
- 36) etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave je promijenio spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 24 ovog zakona);
- 37) jedinica lokalne samouprave ne vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 25 stav 1 ovog zakona);
- 38) organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, organu iz člana 25 stav 1 ovog zakona nije dostavio podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 25 stav 2 ovog zakona);
- 39) investitor stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, nije dostavio organu iz stava 21 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno

- korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade (član 25 stav 3 ovog zakona);
- 40) zakupodavac nije dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 27 stav 1 ovog zakona);
- 41) upravnik, odnosno privremeni upravnik nije dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 27 stav 3 ovog zakona);
- 42) zakupodavac u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove nije dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa (član 27 stav 4 ovog zakona).

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

(3) Za prekršaj iz stava 1 al. 11, 12, 19, 24, 25, 26, 28, 37 i 38 ovog člana kazniće se odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 36

Propisi na osnovu ovlašćenja utvrđenih ovim zakonom donijeće se u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 04/11, 1/14).

Član 37

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 38

Lica koja su započela postupak otkupa stana, odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04) nastavljaју otkup stana u skladu sa članom 67 tog zakona.

Član 39

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 04/11, 1/14).

Član 40

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore („Službeni list CG“, broj 1/07), kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Donošenje ovog zakona predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2015. godinu. Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada stupio je na snagu u januaru 2011. godine, a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada u januaru 2014. godine.

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. Osnovni cilj zakona jeste očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući vidu njegovu ekonomsku vrijednost.

Normativna regulacija instituta etažne svojine je donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima u martu 2009. godine, podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakonom o svojinsko pravnom odnosima i Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Etažna svojina predstavlja odnos koji se zasniva na postojanju više individualnih svojina koje se reflektuju na zajedničke djelove, znači karakteriše ga čvrsta veza između individualnog i kolektivnog prava.

Činjenica da se institut etažne svojine definiše zakonom kojim se uređuju svojinska i druga prava, došlo je, po našem mišljenju, sa stanovišta prakse, do nepraktičnog rješenja. Cijenimo da građanima, odnosno etažnim vlasnicima treba pružiti mogućnost da jednoobrazno budu upoznati sa pravima i obavezama koje proizilaze iz zakona, te smo uložili značajne napore sa ciljem objedinjavanja ove materije u jedan zakon, ali nijesmo naišli na podršku niti od strane resornog Ministarstva niti od pravnih eksperata u ovoj oblasti.

Takođe, određene norme definisane Zakonom o svojinsko pravnom odnosima a odnose se na način upravljanja stambenim zgradama, način odlučivanja etažnih vlasnika, intervenciju jedinica lokalne samouprave kada organi upravljanja ne funkcionišu ili uopšte nijesu formirani, koji ne daju osnova za dalju razradu jer ne prate život, nove odnose i situacije koje se javljaju u praksi. Te situacije dovode do pojave pravnih praznina, te čak i arbitrarnosti pri rješavanju istih, jer pravna norma mora pratiti život.

Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih. Zakon o svojinsko pravnom odnosima, kao sui generis zakon, ne sadrži odredbe o daljoj razradi odredaba koja uređuju ova pitanja i ne

sadrži kaznene odredbe - sankcije, za slučaj njihovog nesprovedjenja, to je odlučeno da se ova pitanja preciznije uredi i sankcionišu Zakonom o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, što je još jedan argument za spajanje ove materije u jedan propis.

Predlogom ovog zakona otkloniće se slabosti koje je moguće definisati a da nisu u suprotnosti sa Zakonom o svojinsko pravnim odnosima.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

U ODJELJKU I -OSNOVNE ODREDBE, čl. 1-3, sadržane su odredbe koje definišu predmet zakona.

Članom 2 data je odredba koja upućuje da je materija uređena sa dva zakona-svojinskim i ovim zakonom.

Članom 3 definisano je šta se smatra zajedničkim djelovima stambene zgrade kao dopuna i razrada odredbe 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji definiše zajedničke dijelove stambene zgrade. Naime, kako je članom 171 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, to je bilo potrebno da se propiše obaveza da se održavaju i objekti i ostale površine koje se nalaze na tim pripadajućim urbanističkim parcelama.

Takođe, neophodno je bilo normirati situacije koje se odnose na komplekse stambenih zgrada i njihove zajedničke prostore. Kako kompleksi zgrada mogu biti izgrađeni na više urbanističkih parcela, i imaju istu građevinsku dozvolu te predstavljaju funkcionalnu građevinsku cjelinu, uzeti su obzir i posebno uređeni i taksativno nabrojani zajednički dijelovi kompleksa stambenih zgrada namijenjenih za ekskluzivno stanovanje.

U ODJELJKU II, ČL. OD 4-26, ključne su materijalne odredbe ovog zakona.

Članom 4 data je definicija pojma održavanja stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele.

Članom 5 propisan je način organizovanja poslova održavanja te propisana mogućnost, odnosno izuzetak od pravila da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština etažnih vlasnika. Naime, način organizovanja poslova održavanja stambene zgrade može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade, za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.

Članom 6 izvršena je razrada člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika, te propisan način i učesće u odlučivanju suvlasnika i zajedničara posebnog dijela u donošenju odluka skupštine. Takođe, unijeta je odredba sa ciljem efikasnijeg donošenja odluka skupštine koje se odnose na redovno održavanje i hitne radove.

Članom 7 predviđena je mogućnost povjeravanja poslova na održavanju stambene zgrade privrednom društvu, stambenoj zadruzi odnosno drugom pravnom licu koje

obavlja poslove održavanja i obaveza potpisivanja ugovora sa istim kao i sadržina ugovora održavanju. Takođe je predviđena mogućnost zajedničkog održavanja na nivou lamele, ulaza ili više stambenih zgrada, kao i osnovni sadržaj ugovora o zajedničkoj organizaciji održavanja.

Članom 8 date su vrste radova koje se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, i to radovi redovnog održavanja, nužni i hitni radovi.

Članom 9 definisani su radovi redovnog održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele, dopunjeni shodno izmjenama propisanim članom kojim su definisan zajednički djelovi.

Članom 10 definisani su nužni radovi na zajedničkim djelovima stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele.

Članom 11 data je definicija hitnih radova na održavanju stambene zgrade i određeni hitni radovi. Radovi na liftu su isključeni iz ovog člana i uključeni u nužne radove odnosno član 10 Predloga zakona, jer cijenimo da lift koji ne funkcioniše ne ugrožava život i zdravlje ljudi, već umanjuje kvalitet života.

Članom 12 propisana je obaveza i odgovornost etažnih vlasnika da prijave nastanak štete na zajedničkim i posebnim djelovima stambene zgrade i da preduzme nužne mjere.

Članom 13 utvrđena je obaveza upravnika stambene zgrade da obezbijedi izvođenje hitnih radova, bez odlaganja na zajedničkim pa i na posebnim djelovima stambene zgrade ukoliko ih ne obavi vlasnik posebnog dijela.

Članom 14 utvrđena je obaveza jedinice lokalne samouprave za obezbjeđivanje izvođenja hitnih radova ukoliko stambena zgrada ne obezbijedi iste, a na teret stambene zgrade, kao i obaveza naknade troškova jedinici lokalne samouprave od strane stambene zgrade za obezbjeđivanje troškova izvođenja hitnih radova. Takođe utvrđena je obaveza etažnog vlasnika da omogući obavljanje hitnih radova i postupanje nadležnih organa ukoliko se etažni vlasnik nije dostupan a neophodno je ući u njegov poseban dio radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra.

Članom 15 propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i pripadajućoj urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima. Ova sredstva se mogu obezbjeđivati sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave. Utvrđena je minimalna vrijednost boda koja iznosi od 0,2 € po metru kvadratnog posebnog dijela. Izmijenjena je odredba kojom su vlasnici poslovnih prostora plaćali tri puta više od vlasnika stambenog prostora, imajući u vidu da ista predstavlja svojevrsnu barijeru i imajuću u vidu činjenicu da je značajan broj primjedbi na cijenu troškova održavanja poslovnih prostora upućen Ministarstvu, kao predlagaču zakona. Propisana je obaveza za investitore novih stambenih zgrada da snose troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuju poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od jedne godine od dana prenosa prava svojine na najmanje jednim posebnim dijelom stambene zgrade, te predviđena

mogućnost da korisnik bude obaveznik plaćanja troškova ukoliko je ta obaveza prenijeta ugovorom.

Članom 16 propisano je opšta odredba o upravljanju deponovim sredstvima na zajedničkom računu, kao i nemogućnost povraćaja tih sredstava etažnim vlasnicima.

Članom 17 definisana je namjena sredstava za održavanje stambene zgrade i pripadajuće urbanističke parcele.

Članom 18 propisana je obaveza i postupak otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade kao pravnog lica. Propisana je obaveza nadležnih organa da dodijele matični broj i šifru djelatnosti stambenoj zgradi. Naime zbog nepreciznog određenja ovog pitanja zajednički računi u komercijalnim bankama su se otvarali posredstvom matičnog broja upravnika stambene zgrade ili računa jedinice lokalne samouprave na čijoj je teritoriji stambena zgrada, što je u praksi dovodilo do nemogućnosti kontrole sredstava na računu od strane ostalih etažnih vlasnika.

Članom 19 propisana je obaveza organa lokalne uprave da rješenjem shodno odluci skupštine etažnih vlasnika obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambenih zgrada, utvrđen sadržaj rješenja, te obaveza etažnih vlasnika da dostave potrebne podatke nadležnom organu.

Članom 20 utvrđena je obaveza upravnika zgrade da podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.

Članom 21 izvršena je razrada člana 189 Zakona o svojinsko pravnim odnosima koji se odnosi na institut privremenog upravnika. Ograničeno je vrijeme njegovog imenovanja, utvrđena obavezna naknada za obavljanje tih poslova, te obaveza imenovanog privremenog upravnika da ako poslije tri mjeseca ne uspije da organizuje organe upravljanje, iz razloga odbijanja etažnih vlasnika, da upozori iste o posledicaa propuštanja i obavjesti nadležni inspekcijski organ.

Članom 22 utvrđena je obaveza etažnih vlasnika da svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim djelom prijave upravniku koji je dužan da o istom obavještava nadležni organ lokalne uprave, imajući u vidu obavezu lokalne uprave da vodi registar stambenih zgrada i etažnih vlasnika.

Članom 23 utvrđena je obaveza etažnih vlasnika da se pridržavaju kućnog reda i predviđena je obaveza nadležnog organa lokalne samouprave za donošenje odluke o kućnom redu.

Članom 24 utvrđena je zabrana narušavanja spoljašnjeg izgleda stambene zgrade i propisana je obaveza nadležnog organa lokalne samouprave za donošenje posebnog propisa kojim će se propisati bliži uslovi i kriterijumi za određivanje spoljašnjeg izgleda zgrade.

Članom 25 propisano je da jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika i stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova. Precizirana je obaveza ažuriranja registara i obaveza Uprave za nekretnine da potrebne podatke dostavlja nadležnom organu za vođenje registara. Utvrđena je i obaveza investitora novih stambenih zgrada da dostave organima nadležnim za vođenje registara podatke o stambenoj zgradi, o šticaocima prava raspolaganja i druge podatke kojima raspolažu.

Članom 26 dat je pravni osnov za dalju razradu prenamjene odnosno promjene načina korišćenja posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovne prostorije, i

poslovnih prostorija u stambene, u skladu sa namjenom utvrđenom planskim dokumentom.

ODJELJAK III ZAKUP

Članom 27. propisana je obaveza zakupodavca da upravniku dostavlja pismeno obavještenje o zakupu posebnih djelova stambene zgrade, u roku od 15 dana od potpisivanja ugovora, kao i elemente koje obavještenje mora sadržati. Takođe, predviđena je i obaveza upravnika da kvartalno dostavlja pismeno obavještenje o izdavanju u zakup stambenog prostora, i propisana obaveza zakupodavca da kopiju ugovora o zakupu stambenog prostora dostavlja organu nadležnom za poreske poslove.

ODJELJAK IV RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Članovima 28, 29 i 30 precizirani su pravni osnovi za izradu podzakonskih akata kojima će se bliže odrediti način, postupak i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica od interesa za državu i rješavanje stambenih potreba nosilaca pravosudne i ustavno sudske funkcije.

ODJELJAK V –NADZOR

Članom 31 propisan je nadzor na primjenom zakona, te je sprovođenje nadzora povjereno ministarstvu i nadležnim organima lokalne uprave.

Članom 32 propisana je nadležnost za inspeksijski nadzor, odnosno poslovi inspeksijskog nadzora povjereni su organu uprave nadležnom za inspeksijske poslove preko inspektora za stanovanje i nadležnom organu lokalne uprave preko komunalnog inspektora.

Članom 33 definisana su ovlašćenja inspektora za stanovanje i komunalnog inspektora, dok su **Članom 34** propisane su upravne mjere i radnje inspektora za stanovanje i komunalnog inspektora koje preduzimaju kada utvrde je da povrijeđen zakon ili drugi propis.

ODJELJAK VI KAZNE NE ODREDBE

Članom 35 propisane su kaznene odredbe za pravna lica, odgovorno lice u pravnom licu i fizička lica i kazne za odgovorna lica u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave.

U ODJELJKU VII čl. od 36-40 propisane su PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA.

IV USAGLAŠENOST PREDLOGA ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet definisanja ovog Predloga zakona, odnosno izmjena i dopuna Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada nije uređeno odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjediti dodatna sredstva u Budžetu Crne Gore.