

Z A K O N

O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

I. OSNOVNE ODREDBE

Clan 1.

Ovim zakonom se utvrduju prava i obaveze vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade u pogledu održavanja i korišćenja stambene zgrade i stanova i drugih posebnih delova u zgradi, određuju radovi na održavanju kojima se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline i uređuje način upravljanja stambenom zgradom.

Clan 2.

Stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada namenjena stanovanju, kao i zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban deo namenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu celinu.

Clan 3.

Stambena zgrada se održava na način kojim se obezbeđuje upotrebljivost i ispravnost zajedničkih uređaja i opreme, zajedničkih delova zgrade, upotrebljivost zgrade kao celine i bezbednost njenog korišćenja.

Održavanje stambene zgrade, u smislu stava 1. ovog člana, smatra se i izvođenje radova u stanu ili drugom posebnom delu zgrade ako su od uticaja na održavanje, bezbedno korišćenje zgrade i bezbednost zgrade kao celine.

II. RADOVI NA ODRŽAVANJU

Clan 4.

Vlasnici i korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade, stan, odnosno drugi posebni deo zgrade i zajedničke delove zgrade koriste na način kojim se neće prouzrokovati šteta na zgradi kao celini i na njenim posebnim i zajedničkim delovima i kojim se neće ometati korišćenje stanova, drugih posebnih delova i zajedničkih delova zgrade.

Clan 5.

Radovi na održavanju stambene zgrade prema prirodi, obimu i dinamici izvođenja jesu:

- 1) radovi na investicionom održavanju i
- 2) radovi na tekucem održavanju.

Ministar nadležan za stambene poslove bliže će odrediti vrste radova na

održavanju stambenih zgrada, dinamiku i rokove njihovog izvođenja.

Clan 6.

Radovi na održavanju stambene zgrade cijim izvođenjem se sprecava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeduje sigurnost korisnika zgrade i okoline jesu:

- 1) popravka ili zamena krovne konstrukcije, krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori);
- 2) popravka ili zamena lifta sa pripadajucim delovima (kucica, liftovsko okno sa instalacijama i uredajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole prema važecim propisima o liftovima;
- 3) popravka ili zamena protivpožarnog stepeništa i instalacija i uredaja za zaštitu od požara;
- 4) popravka ili zamena gromobrana;
- 5) popravka ili zamena oštećenih ili dotrajalih fasada, stepeništa ili drugih zajednickih delova zgrade, koje predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi.

Clan 7.

Radovi na održavanju stambene zgrade kojima se otklanja neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili za okolinu (požar, poplava, intervencije na elektroinstalaciji, zaglavljenje u liftu i sl.) jesu radovi hitnih intervencija u smislu ovog zakona i izvode se bez odlaganja.

Vlasnik, odnosno korisnik stana ili drugog posebnog dela zgrade, obaveštava odmah po saznanju organizaciju kojoj su povereni poslovi održavanja, odnosno koja održava uredaje i instalacije, o potrebi preuzimanja radova koji se izvode kao hitne intervencije i druge nadležne organizacije, odnosno službe.

Clan 8.

Vlasnici i korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade obezbeduju redovno čišćenje stambene zgrade i preduzimaju druge mere na održavanju higijene u skladu sa sanitarnim propisima i propisima o održavanju stambene zgrade.

Clan 9.

Radovi na održavanju stambene zgrade izvode se na osnovu odluke organa upravljanja stambenom zgradom donete u skladu sa ovim zakonom.

Sredstva za održavanje stambene zgrade obezbeduju vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade, na nacin i pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

III. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM

Clan 10.

Upravljanje stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, jeste staranje o održavanju stambene zgrade kao celine i zajednickih delova u zgradi,

odlucivanje o obezbeđivanju i korišćenju finansijskih sredstava za održavanje, o načinu korišćenja zajedničkih delova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za održavanje stambene zgrade.

Clan 11.

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade.

Stambena zgrada ima racun i pecat.

Clan 12.

U stambenoj zgradi obrazuje se skupština zgrade koju cine svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Skupština zgrade može se obrazovati i za deo zgrade koji cini gradevinsku i funkcionalnu celinu (lamela, ulaz i sl.).

Skupština zgrade se može obrazovati ako je prisutno više od polovine vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, odnosno njihovih predstavnika.

Ako vlasnik stana, odnosno drugog posebnog dela zgrade, na dve uzastopne sednice za konstituisanje skupštine zgrade ne odredi svog predstavnika u skupštini zgrade, svojstvo clana skupštine zgrade ima nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana ili drugog posebnog dela zgrade, sa pravom odlucivanja o izvođenju radova na tekucem održavanju stambene zgrade dok vlasnik ne odredi predstavnika.

U zgradi u kojoj su obrazovane skupštine vlasnika po delovima zgrade, medusobne odnose u pogledu održavanja zgrade kao celine i zajedničkih delova zgrade skupštine uređuju ugovorom.

Clan 13.

U stambenoj zgradi, odnosno delu zgrade (lamela, ulaz i sl.) sa deset i manje vlasnika stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade umesto skupštine zgrade obrazuje se savet zgrade koji cine svi vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade.

Savet zgrade bira predsednika saveta.

Odredbe ovog zakona koje se odnose na skupštinu zgrade i predsednika skupštine shodno se primenjuju i na savet zgrade i predsednika saveta.

Clan 14.

Skupština zgrade obavlja sledece poslove:

- 1) donosi program održavanja zgrade;
 - 2) odlucuje o načinu organizovanja radova na održavanju zgrade;
 - 3) donosi odluke o izvođenju radova na održavanju zgrade;
 - 4) usvaja godišnji izveštaj o realizaciji programa održavanja zgrade;
 - 5) utvrđuje visinu i način obezbeđivanja sredstava za održavanje zgrade;
-

-
- 6) određuje uslove i način održavanja reda u zgradi;
 - 7) odlučuje o osiguranju zgrade;
 - 8) uređuje način korišćenja zajedničkih delova zgrade;
 - 9) odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi i o drugim pitanjima u vezi sa održavanjem i upravljanjem zgradom, u skladu sa zakonom.

Skupština zgrade na pogodan način obaveštava članove skupštine zgrade o realizovanom programu održavanja zgrade i o trošenju sredstava za održavanje.

Clan 15.

Predsednik skupštine zgrade: rukovodi radom skupštine; predstavlja i zastupa stambenu zgradu pred trećim licima; predlaže godišnji program održavanja zgrade; stara se o realizaciji programa održavanja i o tome podnosi izveštaj; vrši druge poslove za koje ga ovlasti skupština zgrade.

Predsednik skupštine zgrade bira se većinom glasova članova skupštine zgrade.

Clan 16.

Skupština zgrade može obrazovati stalna ili povremena tela za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, odnosno obavljanje ovih poslova može poveriti licu iz reda članova skupštine zgrade ili trećem licu.

Skupština zgrade utvrđuje uslove obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana.

Clan 17.

Skupština zgrade može punovažno odlučivati ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova skupštine zgrade donosi odluke koje se odnose na tekuće održavanje zgrade.

Skupština zgrade, saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici stanova i drugih posebnih delova u zgradi daju pismenu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim zakonom.

Clan 18.

Skupština zgrade saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade može doneti odluku o izvođenju radova na sanaciji ravnog krova odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan.

Skupština zgrade može odluciti da radove iz stava 1. ovog člana izvodi neko od vlasnika stanova, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, odnosno neko od članova njihovog porodičnog domaćinstva ili treće lice ako utvrdi da vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade, ili članovi njihovih porodičnih domaćinstava nisu za to zainteresovani.

Investitor radova iz stava 2. ovog clana i stambena zgrada svoje medusobne odnose ureduju ugovorom, koji se zaključuje u pismenoj formi i overava u sudu.

Ugovor iz stava 3. ovog clana sadrži narocito sledece elemente: uslove pod kojima se daje na korišćenje zajednicki deo zgrade, podatke o zgradi, podatke o radovima, prava i obaveze investitora i zgrade, rokove za završetak izvođenja radova, rokove za priključenje na instalacije u zgradi, posebne obaveze za pojedine vlasnike, odnosno korisnike stanova i drugih posebnih delova zgrade, pravne posledice u slucaju neizvršenja obaveza.

Ugovor iz stava 3. ovog clana služi kao dokaz o pravu izvođenja radova u smislu propisa o planiranju i uredenju prostora i izgradnji objekta.

Clan 19.

Investitor iz clana 18. stav 2. dužan je da:

- 1) o svom trošku otklanja kvarove i oštećenja koja nastanu na postojećem delu zgrade usled izvođenja radova;
- 2) u slucaju neophodne potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, odnosno korisniku stana, odnosno drugog posebnog dela zgrade, dok traju radovi obezbedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, snosi troškove njegovog preseljenja u stan koji se daje na privremeno korišćenje i troškove ponovnog preseljenja u njegov stan, kao i snosi troškove koji su uvecani zbog privremenog smeštaja. Vlasnik, odnosno korisnik stana privremeno se iseljava iz stana u privremeni smeštaj, samo ako je za to dao saglasnost;
- 3) na pogodan nacin obaveštava vlasnike, odnosno korisnike stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade, o pripremi i pocetku izvođenja radova, najkasnije 30 dana pre zapocinjavanja radova.

Clan 20.

Lice koje smatra da mu je odlukom skupštine zgrade povredeno neko pravo ili pravni interes na zakonu zasnovan, može tu odluku pobijati pred nadležnim sudom.

Clan 21.

Skupština zgrade može doneti odluku da se zajednicke prostorije pretvore u stan ili poslovni prostor, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uredenju prostora i izgradnji objekata.

Skupština zgrade može odluciti da radove iz stava 1. ovog clana izvede neko od vlasnika stanova, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, odnosno neko od clanova njihovog porodicnog domacinstva, ili trece lice ako utvrdi da vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade, ili clanovi njihovih porodicnih domacinstava nisu za to zainteresovani.

Odluka iz stava 1. ovog clana donosi se saglasnošću vlasnika stanova odnosno, drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Na zaključivanje ugovora o uređivanju medusobnih odnosa zgrade i investitora pretvaranja shodno se primenjuje odredbe clana 18. st. 3, 4. i 5. ovog zakona.

Clan 22.

Ako zajednicka prostorija ne ispunjava propisane uslove za pretvaranje u poseban stan, skupština zgrade može doneti odluku o pripajanju te prostorije susednom stanu, odnosno poslovnoj prostoriji.

Odluka iz stava 1. ovog clana donosi se saglasnošću vlasnika stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Na zakljucivanje ugovora o uređivanju medusobnih odnosa zgrade i investitora shodno se primenjuju odredbe clana 18. st. 3, 4. i 5. ovog zakona.

Clan 23.

Odredbe ovog zakona o održavanju stambene zgrade shodno se primenjuju i na stambene zgrade u kojima su svi stanovi i drugi posebni delovi stambene zgrade u svojini jednog lica.

IV. TROŠKOVI ODRŽAVANJA

Clan 24.

Troškove održavanja stambene zgrade snose vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade srazmerno učešću površine svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade u površini svih stanova i drugih posebnih delova u zgradi, prema stvarno ucinjenim troškovima.

Na ime troškova održavanja za radove tekućeg održavanja, vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade placaju mesечно za tekuci mesec iznos u visini i u rokovima koje odredi skupština zgrade, na racun zgrade.

Vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, placaju uvecane troškove za održavanje stambene zgrade, u zavisnosti od vrste i uticaja delatnosti kojom se bave na uvecanje troškova za održavanje.

Opština utvrđuje kriterijume i nacin na koji ce vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, placati troškove za održavanje stambene zgrade.

Najviši iznos troškova iz stava 3. ovog clana za vlasnike poslovnih prostorija ne može biti viši od cetvorostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu sa ovim zakonom, a za vlasnike stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, od dvostrukog iznosa tih troškova.

Clan 25.

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada u vezi sa održavanjem, odgovaraju supsidijarno vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade u skladu sa kriterijumima placanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

V. ORGANIZOVANJE POSLOVA ODRŽAVANJA

Clan 26.

O nacinu organizovanja poslova održavanja odlucuje skupština zgrade saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada

više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Akt skupštine zgrade o načinu organizovanja poslova održavanja dostavlja se opštinskoj, odnosno gradskoj upravi u roku od 15 dana od dana njegovog donošenja.

Clan 27.

Skupština zgrade može organizovati obavljanje poslova na održavanju zgrade, tako da obavljanje svih ili pojedinih poslova ustupi javnom preduzeću za stambene usluge, drugom preduzeću ili preduzetniku ili na drugi način kojim se obezbeduje njihovo organizovano izvođenje.

Dve ili više stambenih zgrada mogu zajedno organizovati poslove na održavanju.

U slučaju stava 2. ovog člana, stambene zgrade međusobne odnose uređuju ugovorom koji sadrži naročito: način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade; način i rokove obezbeđivanja sredstava za održavanje; način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje.

Clan 28.

Stambena zgrada i preduzeće, odnosno preduzetnik kome se ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor, koji sadrži naročito:

- 1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- 2) cenu, način i uslove plaćanja za obavljanje poslova na održavanju;
- 3) način izveštavanja skupštine zgrade o izvršenim poslovima na održavanju;
- 4) međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova na održavanju.

Clan 29.

Ako stambena zgrada ne obezbedi izvođenje radova na održavanju stambene zgrade iz člana 6. ovog zakona, po nalogu lica koje vrši nadzor nad primenom odredaba ovog zakona, nadležni organ opštine će izvođenje ovih radova obezbediti preko javnog preduzeća za stambene usluge, odnosno drugog preduzeća ili preduzetnika, a na teret stambene zgrade.

Stambena zgrada u slučaju stava 1. ovog člana troškove za izvedene radove na održavanju stambene zgrade naknadije opštini, u rokovima i na način koji odredi opština.

Skupština opštine, odnosno grada, odnosno grada Beograda (u daljem tekstu: opština) može osnovati javno preduzeće za stambene usluge radi izvođenja radova na održavanju stambenih zgrada kojima raspolaže, radova na održavanju stambenih zgrada čije je održavanje povereno javnom preduzeću za stambene usluge, kao i radova iz člana 6. ovog zakona.

Opština utvrđuje visinu naknade za izvođenje radova na održavanju stambene zgrade u društvenoj svojini kojima raspolaže.

Opština i javno preduzeće za stambene usluge, odnosno drugo preduzeće, odnosno preduzetnik, svoje međusobne odnose uređuju ugovorom.

U slučaju da stambena zgrada u utvrđenom roku ne isplati opštini naknadu troškova za izvedene radove na održavanju stambene zgrade, opština pravo na

naknadu ostvaruje na osnovu racuna o isplacenim radovima, koji ima snagu verodostojne isprave.

Clan 30.

Vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade, odnosno korisnici omogucice obavljanje neophodnih radova na održavanju stambene zgrade u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra.

VI. NADZOR

Clan 31.

Nadzor nad primenom odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega vrši opštinska, odnosno gradska uprava.

U postupku nadzora stambenoj zgradi, odnosno javnom preduzecu za stambene usluge, odnosno drugom preduzecu kome su povereni poslovi održavanja stambene zgrade, naložice se rešenjem bez odlaganja da u ostavljenom roku izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednosti okoline.

Ako stambena zgrada ne izvrši radove iz stava 2. ovog clana lice koje vrši nadzor ce o tome obavestiti opštinsku odnosno gradsku upravu.

U slucaju iz stava 3. ovog clana opštinska odnosno gradska uprava ce izvršenje radova obezbediti preko drugog lica, a na teret stambene zgrade.

VII. KAZNE NE ODREDBE

Clan 32.

Novcanom kaznom od 1.000 do 10.000 dinara kaznice se za prekršaj pravno lice koje je vlasnik odnosno korisnik stana, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, ako:

1. koristi stan, odnosno drugi poseban ili zajednicki deo zgrade na nacin kojim se prouzrokuje šteta u zgradi ili njenim zajednickim i posebnim delovima, odnosno ometaju ostali korisnici u mirnom korišćenju posebnih, odnosno zajednickih delova zgrade (clan 4),
2. ne omoguci obavljanje neophodnih radova u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (clan 30).

Za prekršaj iz stava 1. ovog clana kaznice se odgovorno lice u pravnom licu, novcanom kaznom od 100 do 1.000 dinara.

Clan 33.

Novcanom kaznom od 1.000 do 5.000 dinara kaznice se stambena zgrada ako ne izvrši radove na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednost okoline (clan 31. stav 2)

Clan 34.

Novcanom kaznom od 100 do 1.000 kaznice se za prekršaj fizicko lice koje je

vlasnik odnosno korisnik stana, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, ako:

- 1) koristi stan, odnosno drugi poseban ili zajednicki deo zgrade na nacin kojim se prouzrokuje šteta u zgradi ili njenim zajednickim i posebnim delovima, odnosno ometaju ostali korisnici u mirnom korišćenju posebnih, odnosno zajednickih delova zgrade (clan 4)
- 2) ne omoguci obavljanje neophodnih radova u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (clan 30).

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Clan 35.

Skupština zgrade koja je poverila poslove održavanja javnom preduzecu za stambene usluge pre stupanja na snagu ovog zakona, može doneti odluku o organizovanju održavanja zgrade na drugi nacin, s tim što o tome pismeno obaveštava to preduzece najmanje tri meseca pre organizovanja poslova na drugi nacin, odnosno u roku utvrđenom ugovorom.

Clan 36. *)

Radi obezbeđivanja sredstava za izvođenje radova iz clana 6. ovog zakona, opština može, u periodu do 31. decembra 2000. godine, propisati posebnu naknadu za vlasnike stanova u stambenim zgradama na koje se ovaj zakon odnosi.

*) Clan 36. - nije u saglasnosti sa Ustavom RS,
videti 2. napomenu Intermexa

Clan 37.

Za vreme važenja Zakona o pribavljanju stanova za potrebe kadrova i povratak iseljenih lica u AP Kosovo i Metohija ("Službeni list SRJ", broj 24/94) prvenstvo u ostvarivanju prava na nadzidivanje zgrada i pretvaranje zajednickih prostorija u stanove imaju lica određena tim zakonom.

Odluka organa upravljanja ili pismena saglasnost vecine korisnika stanova o davanju na korišćenje zajednickih prostorija za stanovanje ili obavljanje poslovne delatnosti, doneta do dana stupanja na snagu ovog zakona, osnov je za ostvarivanje prava iz cl. 21. i 22. ovog zakona i služi kao dokaz o pravu korišćenja, radi izvođenja radova u smislu propisa o planiranju i uredenju prostora i izgradnji objekata.

Clan 38.

Do donošenja propisa, odnosno podzakonskih akata na osnovu ovog zakona, primenjivace se Uredba o održavanju stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS", broj 43/93) i propisi opštine doneti na osnovu zakonskih odredaba koje prestaju da važe stupanjem na snagu ovog zakona.

Clan 39.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe cl. 12a, 12b, 13, 14, 14a, 15. i 51. Zakona o stanovanju ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 50/92, 76/92 i 33/93) i clan 14. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o

stanovanju ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 33/93);

Član 40.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".
