



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 011-00-161/2018-12
Датум: 27.2.2018. године
Немањина 22 -26

МИШЉЕЊЕ
О ПРИМЕНИ ПОЈЕДИНИХ ОДРЕДБИ ЗАКОНА О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ
ЗГРАДА („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС“, БРОЈ 104/16)

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, између осталих, у оквиру своје надлежности обавља послове законског уређења стамбеног сектора, предузима друге системске мере и прати примену закона и других правних аката којима се уређује област становања, пре свега кроз давање мишљења о њиховој правилној примени. Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, број 104/16, у даљем тексту: Закон), којим се системски уређује област становања и уводе нови и разрађују раније прописани механизми управљања и одржавања зграда, ступио је на снагу 1. јануара 2017. године.

Одржавање зграде дефинисано је чланом 3. тачка 23) Закона као све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде. Одржавање зграде у складу са чланом 60. Закона поверено је власнику зграде, односно посебног дела зграде самостално или преко органа управљања организованих у складу са Законом. На тај начин, власник зграде било које намене у којој је то лице искључиви власник свих делова зграде, као и власници посебних делова у породичним кућама, самостално одржавају зграду. За одржавање стамбене зграде која има заједничке делове и најмање два посебна дела чији су власници различита лица задужена је стамбена заједница преко својих органа или професионални управник, а у случају пословне зграде која нема ни један посебан део намењен за становање, послове одржавања обављају власници посебних делова преко својих органа.

Чланом 58. Закона прописано да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, текуће одржавање и инвестиционо одржавање.

У складу са чланом 3. тачка 25) Закона текуће одржавање подразумева извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости. Истим чланом, тачка 26), инвестиционо одржавање дефинисано је као извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације.

Оно што је важно нагласити је да обавеза плаћања накнаде за одржавање на месечном нивоу постоји искључиво за текуће одржавање. Наиме, чланом 42. тачка 5) прописано је да скупштина стамбене заједнице одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности. С тим у вези, чланом 64. став 1. прописано је да се одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом, прописује износ који је сваки власник посебног дела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

Ове одредбе односе се на одребу Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 - др. закон и 101/16 - др. закон), којом је у члану 20. прописано да се општина, преко својих органа, у складу с Уставом и законом, између осталог, стара о одржавању стамбених зграда и безбедности њиховог коришћења и утврђује висину накнаде за одржавање стамбених зграда.

Стамбена заједница може донети одлуку да формира резервни фонд зграде и у складу са тим, скупштини стамбене заједнице је чланом 42. тачка 18) поверена могућност да донесе одлуку о висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде. Чланом 64. став 5. прописано је да висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси јединица локалне самоуправе.

Имајући у виду да се накнаде за текуће и инвестиционо одржавање плаћају и користе у различите сврхе, као и да је текуће одржавање обавезно, док је инвестиционо одржавање изборно, сабирање ових обавеза у јединствену накнаду није предвиђено као законска обавеза.

Трошкови који се издвајају на месечном нивоу за управљање зградом зависе од одлуке стамбене заједнице о начину управљања. Тако, скупштина стамбене заједнице може изабрати управника из редова чланова скупштине стамбене заједнице, односно једног од власника посебног дела зграде. Такав управник може радити без накнаде, али стамбена заједница може донети одлуку да се таквом управнику плаћа накнада. Уколико стамбена заједница донесе одлуку о ангажовању професионалног управника, накнада за његов рад одређује се уговором о поверавању послова професионалног управљања у складу са чланом

53. став 5). У случају принудне управе, професионални управник има право на накнаду чија је висина одређена одлуком јединице локалне самоуправе.

На основу Закона, донето је 11 правилника којима су детаљно разрађене и појашњене поједине одредбе Закона, које се између осталог односе и на врсту, обим и динамику активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начин сачињавања програма одржавања, као и критеријуме за утврђивање минималног износа за инвестиционо одржавање. Обавезе одржавања преузете у складу са ранијим прописима у области становања настављају да се плаћају и у складу са Законом, само је потребно извршити усклађивање минималног износа са важећим одлукама јединице локалне самоуправе уколико је износ који се плаћа за текуће одржавање испод минимума који је прописан наведеним одлукама јединице локалне самоуправе.

С поштовањем,

ПОМОЋНИЦА МИНИСТАРКЕ



Јованка Атанацковић