

**ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU
STAMBENIH ZGRADA**

Član 1

U Zakonu o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore“, broj 41/16), u članu 6 stav 1 briše se.

U stavu 4, sada stavu 3 riječi: „iz stava 3“ zamjenjuje se riječima: „iz stava 2“.

U stavu 5, sada stavu 4, riječi: „iz stava 4“ zamjenjuju se riječima: „iz stava 3“.

Član 2

Član 7 mijenja se i glasi:

„Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom prisutnih članova.

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

Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Za obaveze koje preuzimaju skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.“

Član 3

U članu 10 stav 1 alineja 13 mijenja se i glasi: „redovni servisi i kontrola bezbjednosti liftova u upotrebi;“.

Poslije stava 2 dodaje se novi stav koji glasi:

„Sadržina tehničkih zahtjeva, uslovi i rokovi redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslovi za izbor ovlašćenog tijela za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi

utvrđuje se propisom ministarstva nadležnog za poslove održavanja stambenih zgrada (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Član 4

Član 11 mijenja se i glasi:

„Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
- 2) rekonstrukciji dimnjaka i dimovodnih kanala;
- 3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova;
- 4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja, sistema za klimatizaciju, i sl.);
- 5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljnog omotača zgrade;
- 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade;
- 7) ugradnji lifta ili drugi radovi na liftu.“

Član 5

Član 12 mijenja se i glasi:

„Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprječavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova, i to:

- 1) radovi na plinskim instalacijama;
- 2) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 3) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;
- 4) radovi na električnoj instalaciji;
- 5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 6) radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- 7) radovi na fasadi;
- 8) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade;

Hitnim radovima iz stava 1 ovog člana ne smatraju se zamjena i/ili rekonstrukcija radova iz stava 1 tač. 1 do 8 ovog člana.

Član 6

U članu 13 stav 1 mijenja se i glasi:

„Etažni vlasnik je dužan da po saznanju, bez odlaganja, obavijesti etažne vlasnike, upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade.“

Član 7

U članu 14 poslije stava 3 dodaje se novi stav koji glasi:

„Ako nijesu formirani organi upravljanja etažni vlasnici su dužni da obezbijede obavljanje hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade.“

Stav 4 postaje stav 5.

Poslije preimenovanog stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

„Ako nijesu formirani organi upravljanja, sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade dužni su da obezbijede etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.“

Član 8

Član 15 mijenja se i glasi:

„Ako upravnik, odnosno etažni vlasnici, ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprječavanja daljih štetnih posledica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade.“

Nadležni organ lokalne uprave dužan je obezbijediti izvođenje hitnih radova samo na stambenoj zgradi u kojoj su formirani organi upravljanja, odnosno konstituisana skupština etažnih vlasnika, imenovan upravnik stambene zgrade i otvoren zajednički račun stambene zgrade.

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

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

Ako, u slučaju potrebe obavljanja nužnih i hitnih radova etažni vlasnik nije u posebnom djelu a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave preko inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora, može se izvršiti ulazak u odnosne prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i imovine.“

Član 9

U članu 16 poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi:

„Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.“

St. 6 i 7 postaju st. 7 i 8.

Poslije novoimenovanog stava 8 dodaje se novi stav 9 koji glasi:

„Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik stambene zgrade je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana i/ili člana 20 stav 3 ovog zakona, u roku od 8 dana od dana od isteka navedenog roka.“

Član 10

U članu 18 stav 3 briše se.

Član 11

U članu 19 stav 2 mijenja se i glasi:

„Upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu dužan je 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, u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada.“

U stavu 3 poslije riječi „statistike“ briše se tačka i dodaju riječi: „u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz stava 2 ovog člana.“

U stavu 6 riječi ispred riječi: „Po dobijanju“ dodaju se riječi: „U roku od osam dana“.

U stavu 8 poslije riječi „zgrada“ briše se tačka i dodaju riječi: „u roku od osam dana od dana prijema akta iz stava 4 ovog člana.“

Član 12

U članu 20 stav 1 poslije riječi: „Organ lokalne uprave će“ dodaju se riječi: „ po službenoj dužnosti“.

Stav 3 briše se.

Član 13

U članu 21 st. 6 i 7 mijenjaju se i glase:

„Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu;
- preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade i
- obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u cilju ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade, ako radnje iz tač.1 i 2 ovog stava vrši prema novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, obavijesti finansijsku

instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade u cilju ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.“

Član 14

Član 22 mijenja se i glasi:

„Ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

Privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o imenovanju iz stav 1 ovog člana dostavi inspektoru za stanovanje.

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme do tri mjeseca.

Privremenom upravniku za rad pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.

Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.

Privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja.

Ako se na osnovu saziva iz stava 7 ovog člana na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika, odnosno nema kворuma, privremeni upravnik je dužan da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.

Ako na drugoj sjednici skupštine etažnih vlasnika nema kворuma, odnosno nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika stambene zgrade, odluke će se donijeti glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika.

Odluke koje je privremeni upravnik dužan da stavi na dnevni red konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika su: Odluka o izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika; Odluka o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade; Odluka o utvrđivanju vrijednosti boda; Odluka o nazivu stambene zgrade; Pravila o međusobnim odnosima vlasnika; Ugovor o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika; Odluka o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, i dr. na zahtjev etažnih vlasnika.

Privremeni upravnik je dužan da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika.

Obavještenje iz stava 11 ovog člana obavezno sadrži: podatke sa izabranim imenima/nazivima upravnika i predsjednika skupštine stambene zgrade i njihovim kontaktima, i odluke donešene na konstitutivnoj sjednici etažnih vlasnika.

Privremeni upravnik je dužan da izvještaj o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, sa potrebnom dokumentacijom, dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice.“

Član 15

U članu 26 poslije stava 1 dodaju se tri nova stava koja glase:

„Registar etažnih vlasnika naročito sadrži: broj registra i datum upisa, ime etažnog vlasnika, naziv zgrade, adresu (ulicu i broj), neto površinu posebnog dijela, izvod iz lista nepokretnosti predmetne stambene jedinice i podatke o načinu korišćenja posebnog dijela zgrade.

Registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova naročito sadrži: broj registra i datum upisa, naziv stambene zgrade, adresu (ulicu i broj), bruto građevinsku površinu objekta, podatke o urbanističkoj parceli na kojoj je zgrada izgrađena (površina, granice, i dr), podatke o pravnom statusu izgradnje i godini izgradnje objekata, broj katastarske parcele na kojoj je objekat izgradjen, podatke o spratnosti i broju ulaza, podatke o broju posebnih djelova stambene zgrade sa specifikacijom broja poslovnih i stambenih prostora, podatke o broju zajedničkih djelova stambene zgrade sa specifikacijom (podrum, garaža, perionice, hodnici, i dr) i načinom korišćenja, podatke o organima upravljanja sa hronologijom (ime/naziv upravnika, odnosno privremenog upravnika ime predsjednika, i dr), odluke organa upravljanja stambene zgrade (odluku o izboru upravnika stambene zgrade; odluku o načinu organizovanja poslova održavanja; ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika; pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika; odluku o visini iznosa sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade; odluku o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova, rješenje nadležnog organa lokalne uprave iz člana 20 ovog zakona, matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade; broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnim podacima, i dr.

Registar upravnika stambenih zgrada naročito sadrži: broj registra i datum upisa; ime upravnika, naziv stambene zgrade, adresu (ulicu i broj) broj ulaza/lamele, rješenje o upisu u registar upravnika sa odlukom o izboru upravnika stambene zgrade; ugovor o međusobnim odnosima skupštine i upravnika, odluku o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade u kojoj je imenovan upravnik sa izvodom iz registra stambenih zgrada; broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnom dokumentacijom.“

U stavu 2 koji postaje stav 5 riječi: „dostavi podatke o:“ zamjenjuju se riječima: „jednom godišnje dostavlja podatke o:“.

Član 16

U članu 32 poslije stava 2 dodaje se novi stav 3 koji glasi:

„Poslove obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 24 stav 2 ovog zakona vrši komunalni policajac, u skladu sa zakonom“.

Član 17

Član 33 mijenja se i glasi:

U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) 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);

- 2) 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);
- 3) 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);
- 4) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 5) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);
- 6) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno etažni vlasnici to nisu učinili (član 15 stav 1);
- 7) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzima aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 8) da li je investitor stambene zgrade obavijestio inspektora za stanovanje o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti. (član 16 stav 6);
- 9) da li je upravnik stambene zgrade pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 člana 16 i/ili člana 20 stav 3 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od 8 dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 10) da li je upravnik otvorio zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);
- 11) da li je upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu radi otvaranja zajedničkog računa iz stava 1 ovog člana, podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, u roku od 8 dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 12) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od 8 dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 3);
- 13) da li je 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, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 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 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 15) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stava 4 ovog zakona, otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade, u roku od 15 dana po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 6);

- 16) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od 8 dana od dana prijema matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upisao u registar stambenih zgrada, (član 19 stav 8).
- 17) da li je organ lokalne uprave po službenoj dužnosti rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);
- 18) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 19) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2)
- 20) da li je upravnik kojem je prestao mandat, bez odlaganja, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave: podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade i obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u cilju ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade, ako radnje iz tač.1 i 2 stava 6 člana 21 vrši prema novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika (član 21 stav 6);
- 21) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade u cilju ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 7);
- 22) da li je nadležni organ lokalne uprave imenovao, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (22 stav 1);
- 23) da li je nadležni organ lokalne uprave rješenje o imenovanju iz stava 1 člana 22 dostavio inspektorima za stanovanje (član 22 stav 3);
- 24) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 7);
- 25) da li je privremeni upravnik prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz stava 6 člana 22 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22 stav 8);
- 26) da li je privremeni upravnik stavio na dnevni red konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika: Odluku o izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika; Odluku o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade; Odluku o utvrđivanju vrijednosti boda; Odluku o nazivu stambene zgrade; Pravila o međusobnim odnosima vlasnika; Ugovor o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika; Odluku o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, i dr. na zahtjev etažnih vlasnika (član 22 stav 10);
- 27) da li je privremeni upravnik u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakao obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijestio etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 11);
- 28) da li je privremeni upravnik izvještaj o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, sa potrebnom dokumentacijom, dostavio nadležnom organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22 stav 13);

- 29) da li nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, vodi registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26 stav 1);
- 30) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavlja jednom godišnje podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5);
- 31) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti organu odnosno privrednom društvu iz stava 1 ovog člana dostavio podatke o promjenama na etažnoj svojini u roku od 8 dana od dana upisa (član 26 stav 6).“

Član 18

Član 34 mijenja se i glasi:

„U vršenju poslova inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor, 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 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);
- 4) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio etažne vlasnike, o potrebi preduzimanja hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade (član 13 stav 1);
- 7) da li je etažni vlasnik, bez odlaganja, prijavio 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 (član 13 stav 2).
- 8) da li je etažni vlasnik, kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 9) da li su etažni vlasnici obezbijeli obavljanje hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade ako nijesu formirani organi upravljanja (14 stav 4);
- 10) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 st. 3 i 4 ovog zakona (član 14 stav 5),
- 11) da li su etažni vlasnici obezbijedili sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima (član 14 stav 6);

- 12) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 13) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2 ovog zakona);
- 14) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 15) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (član 23 stav 2 ovog zakona);
- 16) da li je etažni vlasnik dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);
- 17) 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 23 stav 5);
- 18) da li je etažni vlasnik u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);
- 19) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);
- 20) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili zazidavanjem ili na drugi način (član 25).“

Član 19

Član 35 mijenja se i glasi:

„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 kao 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);
- 2) naredi etažnom vlasniku, kao 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);
- 3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi etažnom vlasniku kao 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 upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);

- 6) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 3);
- 7) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);
- 8) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 5);
- 9) naredi upravniku stambene zgrade da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 člana 16 i/ili člana 20 stav 3 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od 8 dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 9);
- 10) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);
- 11) naredi upravniku, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu, 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 u roku od osam dana od dana upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 12) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);
- 13) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 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 iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 15) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona, otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 16) Naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema upiše matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 17) naredi organu lokalne uprave da po službenoj dužnosti rješenjem, obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);
- 18) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 19) naredi upravniku da podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 20) naredi upravniku, kojem je prestao mandat, da bez odlaganja, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu

- lokalne uprave: podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade i obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u cilju ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade, ako radnje iz tač.1 i 2 stava 6 člana 21 vrši prema novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika (član 21 stav 6);
- 21) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od tri dana dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade u cilju ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 7);
 - 22) naredi nadležnom organu lokalne uprave da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);
 - 23) naredi privremenom upravniku da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz stava 6 člana 22 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kворuma (član 22 stav 8);
 - 24) Naredi privremenom upravniku da stavii na dnevni red konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika: Odluku o izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika; Odluku o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade; Odluku o utvrđivanju vrijednosti boda; Odluku o nazivu stambene zgrade; Pravila o međusobnim odnosima vlasnika; Ugovor o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika; Odluku o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, i dr. na zahtjev etažnih vlasnika (član 22 stav 10);
 - 25) Naredi privremenom upravniku da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 11);
 - 26) Naredi privremenom upravniku da izvještaj o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, sa potrebnom dokumentacijom, dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22 stav 13);
 - 27) naredi jedinici lokalne uprave ili privrednom društvu kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26 stav 1);
 - 28) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona jednom godišnje dostavlja podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5);
 - 29) izda prekršajni nalog;
 - 30) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;
 - 31) podnese krivičnu prijavu.“

Član 20

Član 36 mijenja se i glasi:

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 etažnom vlasniku da ukloni 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 kao imalocu prava nadogradnje da 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);
- 4) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi da u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) naredi etažnom vlasniku 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 (član 13 stav 2).
- 7) naredi etažnom vlasniku, da kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 8) naredi etažnim vlasnicima da obezbijede obavljanje hitnih radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade u slučaju da nijesu formirani organi upravljanja (14 stav 4).
- 9) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 st. 3 i 4 ovog zakona (član 14 stav 5),
- 10) naredi etažnim vlasnicima da obezbijede sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu stambene zgrade srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima (član 14 stav 6);
- 11) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 12) naredi etažnom vlasniku da kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);
- 13) naredi etažnom vlasniku da prijavi skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 14) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);
- 15) naredi etažnom vlasniku da dostavi upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3)
- 16) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);
- 17) naredi etažnom vlasniku da u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6):

- 18) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje je bez odobrenja organa lokalne uprave narušio izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili promijenio izgled stambene zgrade zastakljivanjem i/ili promijenio izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili promijenio ili narušio izgled na drugi način da ukloni posljedice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 25);
- 19) izda prekršajni nalog;
- 20) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;
- 21) podnese krivičnu prijavu.

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.

U vršenju poslova obezbjeđenja poslova komunalnog nadzora, komunalni policajac, obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24).

Član 21

U članu 37 stav 1 poslije tačke 11 dodaje se nova tačka koja glasi:

12) nije obezbijedio obavljanje hitnih radova na posebnom i zajedničkom dijelu zgrade, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 14 stav 4)“

U prenumerisanoj tački 13 riječi: „(član 14 stav 4)“ zamjenjuju se riječima: „(član 14 stav 5)“.

Poslije prenumerisane tačke 13 dodaje se nova tačka koja glasi:

„14) nije obezbijedio sredstva za obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu stambene zgrade srazmjerno učešću neto površine svojeg posebnog dijela stambene zgrade u površini svih posebnih djelova prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 14 stav 6);

Vrši se prenumeracija stava 1 na način da tač. 13 – 18 postaju tačke 15-20.

Član 22

Član 39 mijenja se i glasi:

„Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave ako:

- 1) nije obezbijedio izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno etažni vlasnici to nisu obezbijedili (član 15 stav 1);
- 2) nije dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 3);
- 3) u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona, nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

- 4) 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 19 stav 2 (član 19 stav 5);
- 5) nije upisao u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade u roku od osam dana od dana prijema (član 19 stav 8);
- 6) nije rješenjem, po službenoj dužnosti, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);
- 7) nije obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene u cilju ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, (član 21 stav 7);
- 8) na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti nije imenovao privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, i nije obavijestio nadležni inspekcijski organ (član 22 stav 1);
- 9) nije dostavio rješenje o imenovanju iz stava 1 člana 22 ovog zakona inspektorima za stanovanje (član 22 stav 3);
- 10) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika stambenih zgrada u skladu sa sadržajem propisanim članom 26 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 26 stav 1);
- 11) iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom nije dostavio organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 podatke o katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, i/ili stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje), i/ili posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status), i/ili pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 26 stav 2).“

Član 23

Član 40 mijenja se i glasi:

„Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - upravnik odnosno privremeni upravnik, ako:

- 1) nije obezbijedio obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 2) radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona nije podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada (član 19 stav 2);
- 3) u roku od osam dana po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade nije otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 4) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 5) nije podnio izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);
- 6) mu je prestao mandat, a nije bez odlaganja, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne

uprave podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade i obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u cilju ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade, ako radnje iz al. 1 i 2 stava 6 člana 21 ovog zakona vrši prema novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika (član 21 stav 6);

- 7) nije sazvao sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22 stav 7);
- 8) nije prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz stava 6 člana 22 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22 stav 8);
- 9) nije stavio na dnevni red konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika: Odluku o izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika; Odluku o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade; Odluku o utvrđivanju vrijednosti boda; Odluku o nazivu stambene zgrade; Pravila o međusobnim odnosima vlasnika; Ugovor o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika; Odluku o otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade, i dr. na zahtjev etažnih vlasnika (član 22 stav 10);
- 10) nije istakao obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijestio etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22 stav 11);
- 11) nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave izvještaj o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, sa potrebnom dokumentacijom, u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22 stav 13);
- 12) nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2).

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.“

Član 24

Član 41 briše se.

Član 25

U članu 42 poslije stava 3 dodaje se novi stav koji glasi:

„Propis iz člana 10 stav 3 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona“

Član 26

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 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2018. godinu.

Zakon o održavanju stambenih zgrada stupio je na snagu u julu 2016. 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.

Opredjeljenjem 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. Naime, odredbama Zakona o svojinsko-pravnom odnosima definiše se pojam upravljanja stambene zgrade i obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade. Po svojoj sadržini, ove odredbe podrazumijevaju dalju razradu i sankcionisanje, kako bi se obezbijedila primjena istih.

Budući da 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 nesprovođenja, to je odlučeno da se ova pitanja preciznije urede i sankcionišu ovim Predlogom zakona.

Izmjenama i dopunama propisa otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji, a koje se odnose prvenstveno na nedostatke u dijelu sprovođenja inspekciskog nadzora i druga pitanja čija je implementacija u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju.

Najveći broj izmjena i dopuna izvršen je u dijelu preciziranja odredbi koje se odnose na definisanje nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, instituta privremenog upravnika, preciziranja ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekciskog nadzora, koje će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona.

Važećim zakonom, pa i Predlogom zakona predviđena je podijeljena nadležnost u dijelu inspekciskog nadzora na organ uprave za inspekciske poslove, odnosno inspektore za stanovanje i komunalnu inspekciju na nivou jedinice lokalne samouprave. Predlagač je povodom ovog pitanja ostao pri istom rješenju, odnosno dio nadležnosti inspekciskog nadzora povjeri Upravi za inspekciske poslove preko Inspektora za stanovanje a dio povjeri nadležnoj službi jedinice lokalne samouprave - komunalnoj inspekciji. Obrazloženje za

ovakvo opredjeljenje jeste i činjenica da su ove službe formirane u skoro svakoj jedinici lokalne samouprave i shodno svojim kapacitetima mogu efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štiti interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Zadatak komunalne inspekcije je prvenstveno obavljati preventivnu funkciju, a kada se istom ne može obezbijediti svrha i cilj nadzora da preduzima upravne mjere i radnje. Lokalna samouprava, između ostalog, podrazumijeva pravo i osposobljenost lokalnih vlasti da, u granicama zakona regulišu i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva tako što će obezbijediti da se dosljedno poštuju zakoni i propisi lokalnih samouprava.

Jasnom podjelom nadležnosti u dijelu inspeksijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju policiju, stvorili bi se bolji uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda i doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.

Primjenom novog zakona stvorice se uslovi za efikasnije sprovođenje ovog zakona, odnosno obezbijedio efikasniji nadzor nad organizovanjem organa upravljanja i održavanjem stambenog fonda i doprinijelo uspješnijoj realizaciji ovog segmenta stambene politike.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 predloženo je brisanje stava 1 člana 6, koja odredba je prenijeta u član 7, u cilju usklađivanja teksta sa pravno tehničkim pravilima.

Članom 2 predložena je promjena člana 7 Zakona i predviđen izuzetka koji omogućava da se na konstitutivnoj sjednici odlučuje većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, u cilju efikasnijeg formiranja organa upravljanja stambene zgrada. Naime, u primjeni zakona uočeno je da je značajan broj vlasnika „nezainteresovan“ da učestvuje u odlučivanju o održavanju sopstvenih nepokretnosti i zajedničkih djelova.

Članom 3 predložena je izmjena i dopuna člana 10 Zakona koja se odnosi na obavezu etažnih vlasnika da obezbijede redovan servis liftova u upotrebi, što u praksi nije slučaj, kao i propisan pravni osnov za akt kojim će se definisati sadržina tehničkih zahtjeva, uslovi i rokovi redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslovi za izbor ovlaštenog tijela za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi

Članom 4 predložena je izmjena člana 11 Zakona, kojim su definisani nužni radovi na stambenoj zgradi.

Članom 5 predložena je izmjena člana 12 Zakona i definisani hitni radovi kao radovi koji se moraju izvršiti bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprječavanja daljih štetnih posledica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova.

Članom 6 predložena je izmjena člana 13 Zakona koja je pravno tehničke prirode.

Članom 7 predložena je dopuna člana 14 Zakona i predviđena eksplicitna obaveza za etažne vlasnike u zgradama u kojima nijesu organizovani organi upravljanja da obezbijede obavljanje i sredstva za obavljanje hitnih radova na stambenoj zgradi.

Članom 8 predložena je izmjena člana 15 Zakona koji se odnosi na obavezu nadležnog organa lokalne uprave da obezbijedi hitne radove, na teret stambene zgrade, ako ih ne obezbijede vlasnici, odnosno upravnik. Novina koja je predložena odnosi se na činjenicu da će nadležni organ obezbijediti radove samo na zgradi u kojoj su formirani organi upravljanja, u cilju podsticanja etažnih vlasnika da organizuju održavanje u skladu sa zakonom i otvore zajednički račun.

Članom 9 predložena je izmjena člana 15 Zakona, kojoj se propisuje obaveza investitora da obavještava inspeksijski organ o trenutku prodaje prvog stana a u cilju vršenja nadzora nad organima upravljanja. Takođe je propisana obaveza upravniku da pokrene postupak izvršenja prema etažnim vlasnicima koji ne plaćaju održavanje duže od tri mjeseca.

Članom 10 predložena je izmjena člana 18 i brisan stav 3 koji je definisao mogućnost da privredna društva koji su imenovani kao upravnici raspolažu sredstvima sa zajedničkog računa, a u cilju sprečavanja mogućih zloupotreba.

Članom 11 predložena je izmjena člana 19 koji definiše način otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade i iste su odredbe precizirane.

Članom 12 predviđena je izmjena člana 20 Zakona te propisano da rješenje donosi organ po službenoj dužnosti, i otklonjenja nedoumica u praksi koja se odnosila na činjenicu da li organ rješenje donosi po službenoj dužnosti ili po zahtjevu upravnika stambene zgrade.

Članom 13 predložena je izmjena člana 21 i precizirane obaveze upravnika kome je prestao mandat povodom predaje izvještaja o sredstvima, radovima, pečatu i dr.

Članom 14 predložena je izmjena člana 22 Zakona kojim je definisan postupak imenovanja privremenog upravnika. Definisana je obaveza nadležnog organa da imenuje privremenog upravnika, koja lica mogu biti imenovana za privremenog upravnika, vroejeme imenovanja, obaveze privremenog upravnika i dr sa ciljem organizovanja organa upravljanja stambene zgrade.

Članom 15 predložena je izmjena člana 26 Zakona koja se odnosi na obavezu vođenja registra etažnih vlasnika, stambenih zgrada i upravnika koje vode nadležni organi lokalne uprave i precizirana sadržina registara sa ciljem efikasnije inspekcijske kontrole i nadzora nad sprovođenjem zakona.

Članom 16 predviđena je dopuna člana 32 Zakona i izvršeno usklađivanje sa Zakonom o komunalnoj policiji ("Službeni list CG", broj 57/14) u dijelu odredbi o sprovođenju propisa o kućnom redu iz člana 24 Zakona. Zakonom o komunalnoj policiji propisano je da su poslovi komunalne policije zakonom propisani poslovi kojima se u opštini, Glavnom gradu i Prijestonici obezbjeđuje komunalni nadzor i održavanje komunalnog reda (član 2), a članom 7 istog zakona propisano da komunalna policija pruža pomoć nadležnim organima opštine i javnim službama kad ti organi i službe procijene da je za izvršenje njihovih odluka potrebna pomoć.

Članom 17 predložena je izmjena člana 33 Zakona kojim su propisana ovlašćenja inspektora za stanovanje koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 18 predložena je izmjena člana 34 Zakona kojim su propisana ovlašćenja komunalnog inspektora koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 19 predložena je izmjena člana 35 Zakona kojim su propisane upravne mjere i radnje inspektora za stanovanje koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 20 predložena je izmjena člana 36 Zakona kojim su propisane upravne mjere i radnje komunalnog inspektora koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 21 predložena je izmjena člana 37 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za etažne vlasnike, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 22 predložena je izmjena člana 39 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 23 predložena je izmjena člana 40 Zakona kojim su propisane kaznene odredbe za upravnika, odnosno privremenog upravnika stambene zgrade, koja proizilazi iz izmjena materijalnih normi ovog zakona.

Članom 24 predloženo je brisanje člana 41 koji propisuje kaznenu odredbu za pravno lice koje proizilazi iz promjene materijalne odredbe.

Članom 25 predložena je dopuna člana 42 Zakona i definisan rok za donošenje propisa o kontroli liftova iz člana 10 Zakona.

Članom 26 data je odredba o stupanju na snagu ovog zakona.

IV USAGLAŠENOST PREDLOGA ZAKONA SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet definisanja ovog Predloga zakona nije uređeno odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

V PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

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