

Prečišćeni tekst Zakona o održavanju stambenih zgrada obuhvata sljedeće propise:

1. Zakon o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016),
2. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 084/18 od 26.12.2018),
3. Odluka Ustavnog suda Crne Gore U-I br. 40/20, od 28. jula 2022. godine ("Službeni list Crne Gore", br. 111/22 od 07.10.2022),
4. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 140/22 od 16.12.2022),
5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona kojima su propisane odredbe o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Crne Gore", br. 084/24 od 06.09.2024), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ZAKON

O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024)

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

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

Primjena zakona

Član 2

Etažni vlasnik, pravo svojine na posebnom dijelu, zajedničkim dijelovima stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada (u daljem tekstu: urbanistička parcela), ostvaruje u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom.

Zajednički dijelovi stambene zgrade

Član 3

Zajedničkim dijelovima stambene zgrade, pored zajedničkih dijelova stambene zgrade utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi, smatraju se naročito:

- prilaz do ulaza u objekat;
- poslužne prostorije kao što su: prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade, ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva;
- prostorije za održavanje i kućne servise, kao što su: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobbijem i okupljanje stanara;
- uređene zelene, sportske i druge površine, koje nijesu lokalna dobra u opštoj upotrebi u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina;
- parking prostori, koji nijesu druga lokalna dobra od opšteg interesa u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina.

Zajedničkim dijelovima stambenih zgrada u turističkim zonama (ekskluzivne stambene zgrade), smatraju se i prostorije:

- za prijem gostiju, odnosno recepcija i hol;
- za sport i rekreaciju, kao što su: sale za fizičko vježbanje, fitnes dvorane, trim sale, teretane i slično;
- za fizički oporavak i rekreaciju, kao što su: prostorije za masažu, saune, prostorije za fizički odmor i slično;
- za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu, i slično;
- u zajedničkoj svojini u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE I URBANISTIČKE PARCELE

Izvođenje radova

Član 4

Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

Održavanje stambene zgrade obuhvata 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.

Održavanje urbanističke parcele obuhvata izvođenje radova kojima se obezbjeđuje ispravnost, neometana upotreba, sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele.

Način organizovanja poslova održavanja

Član 5

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

Izuzetno od stava 1 ovog člana, poslovi i način održavanja stambenih zgrada i urbanističkih parcela u turističkim zonama mogu da se utvrde ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade zaključenim između investitora i/ ili drugog vlasnika i kupca.

Upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik) je dužan da pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika i ugovor o prenosu prava svojine iz stava 2 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njihovog donošenja, odnosno od zaključenja ugovora.

Investitor stambene zgrade u smislu ovog zakona je lice na čije ime je izdata građevinska dozvola i može biti pravno lice, fizičko lice, preduzetnik, privredno društvo, stambena zadruga, državni organ, organ državne uprave, organ lokalne samouprave, organ lokalne uprave ili javna ustanova.

Nadležnosti skupštine etažnih vlasnika

Član 5a

Skupština:

- obavlja poslove upravljanja zgradom, odnosno vrši izbor profesionalnog upravnika;
- bira i razrješava upravnika;
- odlučuje o raspolaganju zajedničkim djelovima zgrade;
- odlučuje o korišćenju zajedničkih djelova zgrade izdavanjem njihovih djelova trećim licima ili vlasnicima posebnih djelova;
- određuje visinu mjesečnog iznosa koji plaćaju vlasnici posebnih djelova za potrebe izvršenja poslova iz nadležnosti stambene zajednice, i to na ime troškova održavanja, troškova za rad organa stambene zajednice i drugih troškova;
- donosi Program održavanja zajedničkih djelova zgrade;
- daje saglasnost na plan za unaprjeđenje energetske efikasnosti;
- odlučuje o organizovanju poslova održavanja zgrade, odnosno o povjeravanju poslova održavanja zajedničkih djelova zgrade;
- odlučuje o preduzimanju radova na zajedničkim djelovima zgrade;
- odlučuje o održavanju zemljišta za redovnu upotrebu zgrade;
- odlučuje o fizičko-tehničkom obezbjeđenju zgrade i stvari na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- odlučuje o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade;
- odlučuje o unaprijeđenju zajedničkih djelova zgrade;
- odlučuje o osiguranju od odgovornosti za štete pričinjene trećim licima usljed neodržavanja;
- odlučuje o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim djelovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari;

- usvaja izvještaj o radu upravnika, odnosno profesionalnog upravnika, koji posebno sadrži prikaz realizovanih aktivnosti u odnosu na planirane, kao i iskorišćenih sredstava za realizaciju svake od aktivnosti;
- odluku o visini naknade za investiciono održavanje zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Način odlučivanja

Član 6

Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:

- 1) lično;
- 2) preko opunomoćenog predstavnika; ili
- 3) elektronskim putem.

Etažni vlasnik može da glasa na način iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ako je dostavio pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.

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

U slučaju iz stava 4 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.

Kvorum za odlučivanje

Član 7

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 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.

Povjeravanje održavanja

Član 8

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade i urbanističke parcele, skupština može da obezbijedi zaključenjem ugovora sa privrednim društvom, pravnim licem, stambenom zadrugom i preduzetnikom registrovanim za obavljanje poslova održavanja.

Ugovor iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

- 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, novi ugovor se zaključuje u roku od 30 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.

U slučaju iz stava 4 ovog člana međusobna prava i obaveze uređuju se ugovorom koji naročito sadrži:

- način obavljanja poslova na održavanju stambenih zgrada, ulazaili lamela zgrade;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje; i
- način izvještavanja o utrošku sredstava za održavanje.

Vrste radova

Član 9

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, su:

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

Radovi redovnog održavanja

Član 10

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade 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 slično);
- 8) opravke ravnih i kosih krovova;
- 9) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i slično);
- 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 i kontrola bezbjednosti liftova u upotrebi;
- 14) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
- 15) redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforiskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- 16) redovni servisi na vodovodnim, kanalizacionim, električnim, plinskim i drugim instalacijama;
- 17) redovni servisi aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- 18) 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;
- 19) čišćenje kanala za smeće;
- 20) čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- 21) održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- 22) drugi radovi redovnog održavanja.

Radovi na redovnom održavanju urbanističke parcele su:

- 1) održavanje spoljne rasvjete koja pripada urbanističkoj parceli;
- 2) uređenje zelenih površina;
- 3) uređenje i popravka mobilijara;
- 4) održavanje parking mjesta;
- 5) održavanje higijene na tim prostorima i
- 6) drugi radovi redovnog održavanja.

Skupština i/ili upravnik, odnosno privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik iz člana 8 ovog zakona, dužan je da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz stava 4 ovog člana.

Tehničke zahtjeve, uslove i rokove redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslove za izbor ovlaštenog lica za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi propisuje organ državne uprave nadležan za poslove održavanja stambenih zgrada.

Nužni radovi

Član 11

Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i 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 i toplovodnog sistema, sistema za klimatizaciju);
- 5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade;
- 7) zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu.

Hitni radovi

Član 12

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja 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.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je dužan 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.

U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

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

Obavješćavanje o preduzimanju hitnih radova

Član 13

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

Etažni vlasnik dužan je 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 prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.

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

Nužne mjere u smislu stava 3 ovog člana su radnje i postupci (hitne popravke na električnim, vodovodnim, plinskim, kanizacionim i drugim instalacijama, popravke krova, fasade, i sl) koji imaju za cilj otklanjanje opasnosti od štete na posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade.

Upravnik

Član 14

Za upravnika se može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Ako je fizičko lice izabrano za upravnika na više od jedne skupština, dužno je da se registruje kao preduzetnik za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Nadležnost u slučaju neobavljanja hitnih radova

Član 15

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

Etažni vlasnici stambene zgrade su dužni da troškove radova iz stava 1 ovog člana naknade organu lokalne uprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima iz stava 1 ovog člana, 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 dijelu, a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora u skladu sa zakonom, može se izvršiti ulazak u prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno, radi spašavanja ljudi i imovine.

Troškovi održavanja

Član 16

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.

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 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.

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

Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni odnosno posebnim ugovorom etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom.

Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih djelova stambene zgrade (podrumi, garaže, garažna mjesta), koji su u svojini samo nekih etažnih vlasnika, snose njihovi vlasnici.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade dužan je 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.

Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ, odnosno 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.

Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna ispravu u izvršnom postupku.

Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.

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

Upravljanje sredstvima održavanja

Član 17

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.

Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, bez ovlaštenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim u slučaju izvođenja hitnih radova.

Sredstva za izvođenje radova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističke parcele mogu se obezbjeđivati i sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave, i na drugi način u skladu sa zakonom.

Namjena sredstava

Član 18

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

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;
- hitnih radova;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele raspolaže upravnik.

Zajednički račun

Član 19

Upravnik je dužan da otvori zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

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.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

Organ uprave nadležan za poslove statistike dužan je da u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva i izvoda 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 4 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

U roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana dužan je da 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.

Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani odvojeno za ulaze odnosno lamele, zajednički račun se otvara odvojeno za svaki ulaz odnosno lamelu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u registar stambenih zgrada u roku od osam dana od dana prijema akta iz stava 4 ovog člana.

Rješenje

Član 20

Organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.

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

Podatke iz stava 2 ovog člana, dužan je da pribavi organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika.

Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.

Izveštaj o korišćenju sredstava održavanja

Član 21

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

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj 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.

Izvještaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu.

Skupština usvaja izvještaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade.

Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od 10 dana od dana prestanka mandata.

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu;
- preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.

Privremeni upravnik

Član 22

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, odnosno pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o imenovanju iz stava 1 ovog člana dostavi inspektoru za stanovanje, u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja.

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.

Obaveze privremenog upravnika

Član 22a

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

Ako se na osnovu saziva iz stava 1 ovog člana na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika, odnosno nema kvoruma, privremeni upravnik je dužan da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine, upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine.

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

Konstitutivna skupština razmatra i donosi odluku, naročito o: izboru upravnika i predsjednika skupštine, načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade, utvrđivanju vrijednosti boda, nazivu stambene zgrade i izradi pečata, koji se izrađuje u skladu sa nazivom stambene zgrade i otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade.

Na sjednici iz stava 4 ovog člana, konstitutivna skupština razmatra i usvaja predlog ugovora o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika i pravila o međusobnim odnosima 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.

Obavještenje iz stava 6 ovog člana naročito sadrži: podatke o upravniku i predsjedniku skupštine sa kontakt podacima i odlukama donijetim na konstitutivnoj sjednici.

Privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz st. 4 i 5 ovog člana nadležnom organu lokalne uprave sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine.

Obavješćavanje o raspolaganju sa posebnim dijelom

Član 23

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.

Etažni vlasnik 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, za fizičko lice, odnosno naziv, sjedište i poreski identifikacioni broj, za pravno lice);
- 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.

Etažni vlasnik je dužan da, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa.

Kućni red

Član 24

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 nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave naročito određuje dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih djelova zgrade, kao i uslove i vrijeme pod kojima se mogu obavljati određene privredne djelatnosti i druge radnje, u stambenoj zgradi, kao i stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

Nedopušteni radovi

Član 25

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, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave.

Registri

Član 26

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada dužan je da vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registara.

Registar etažnih vlasnika naročito sadrži: broj registra i datum upisa, ime i prezime, odnosno naziv 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), podatke o pravnom statusu izgradnje i godini izgradnje objekata, broj katastarske parcele na kojoj je objekat izgrađen, 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 ostale prostore druge namjene) i načinom korišćenja, podatke o organima upravljanja sa hronologijom (ime/naziv upravnika, odnosno privremenog upravnika i ime predsjednika), odluke organa upravljanja stambene zgrade (odluku o izboru upravnika, 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 i broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnim podacima).

Registar upravnika naročito sadrži: broj registra i datum upisa, ime i prezime, odnosno naziv upravnika, naziv stambene zgrade, adresu (ulicu i broj) broj ulaza/lamele, rješenje o upisu u registar upravnika sa odlukom o izboru upravnika, 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 i broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnom dokumentacijom.

Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz stava 1 ovog člana jednom godišnje dostavlja 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.

Promjena načina korišćenja

Član 27

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju, odnosno poslovna prostorija nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade može se pretvoriti u posebni ili zajednički dio stambene zgrade na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

III. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član 28

Briše se. (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, "Sl. list CG", br. 140/22)

Član 29

Briše se. (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, "Sl. list CG", br. 140/22)

Član 30

Briše se. (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, "Sl. list CG", br. 140/22)

IV. NADZOR

Organi nadležni za 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.

Inspekcijski nadzor

Član 32

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši inspektor za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.

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.

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.

Ovlašćenja inspektora za stanovanje

Član 33

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

- 1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) 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);
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) da li predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) da li je skupština i/ili upravnik, odnosno privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik iz člana 8 ovog zakona obezbijedio izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 8) 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 12 stav 3);
- 9) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) 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 6);

- 11) 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 7);
- 12) da li je upravnik pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 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 osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 10);
- 13) da li je upravnik otvorio zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);
- 14) da li je upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona, 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);
- 15) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stav 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);
- 16) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 17) 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);
- 18) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stav 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 od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 19) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona upisao matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 20) 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, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);
- 21) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 22) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini, 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);
- 23) da li je upravnik kome je prestao mandat u roku od 10 dana od dana prestanka mandata obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 24) da li je upravnik kojem je prestao mandat, u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7);
- 25) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 26) 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 (član 22 stav 1);
- 27) da li je nadležni organ lokalne uprave rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona dostavio inspektoratu za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
- 28) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22a stav 1);
- 29) da li je privremeni upravnik 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 člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu

organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);

- 30) da li je privremeni upravnik u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakao obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 ovog zakona, na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijestio etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 31) da li je privremeni upravnik dostavio po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog zakona, sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika nadležnom organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice (član 22a stav 8);
- 32) da li nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, vodi registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika (član 26 stav 1);
- 33) 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 jednom godišnje dostavlja podatke iz člana 26 stav 5 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5).

Ovlašćenja komunalnog inspektora

Član 34

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 su etažni vlasnici obrazovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li su u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini i punomoćje dostavili u pisanoj formi predsjedniku skupštine (član 6 stav 5);
- 5) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) da li su etažni vlasnici obezbijedili obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5);
- 7) da li je etažni vlasnik po saznanju, bez odlaganja, obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 8) 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 prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 9) da li je etažni vlasnik, kada prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 10) da li je etažni vlasnik naknadio organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 2);
- 11) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4);
- 12) 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);
- 13) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 14) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);

- 15) 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);
- 16) 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);
- 17) 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);
- 18) 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).

U vršenju poslova obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 24 stav 2 ovog zakona komunalni policajac obavezan je da provjerava, naročito, da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24).

Upravne mjere i radnje koje nalaže inspektor za stanovanje

Član 35

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 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);
- 2) 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);
- 3) 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);
- 4) 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);
- 5) naredi predsjedniku skupštine da saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) naredi skupštini i/ili upravniku, odnosno privrednom društvu, pravnom licu, stambenoj zadruzi ili preduzetniku iz člana 8 ovog zakona da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 7) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 8) 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 12 stav 3);
- 9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova na stambenoj zgradi, do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nisu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 10) 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 6);
- 11) naredi investitoru stambene zgrade da obavijesti 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 7);

- 12) naredi upravniku da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 8 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 osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 10);
- 13) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);
- 14) naredi upravniku, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu, da radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona, 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);
- 15) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registra iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 3);
- 16) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registra i zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);
- 17) 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);
- 18) 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 u roku od 15 dana od dobijanja matičnog boja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 19) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona upiše matični broj i šifru djelatnosti u registar stambenih zgrada (član 19 stav 8);
- 20) 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);
- 21) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 22) naredi upravniku da podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini, 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);
- 23) naredi upravniku kome je prestao mandat u roku od 10 dana od dana prestanka mandata da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 24) naredi upravniku, kojem je prestao mandat, da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, 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 (član 21 stav 7);
- 25) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 26) 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);
- 27) naredi nadležnom organu lokalne uprave da rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona dostavi inspektoru za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
- 28) naredi privremenom upravniku u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22a stav 1);
- 29) naredi privremenom upravniku da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);

- 30) naredi privremenom upravniku da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 ovog zakona na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 31) naredi privremenom upravniku da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice nadležnom organu lokalne uprave dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a stav 4 i 5 ovog zakona sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 8);
- 32) naredi organu lokalne uprave ili privrednom društvu kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registra da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika (član 26 stav 1);
- 33) 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 5 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 5);
- 34) izda prekršajni nalog;
- 35) 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;
- 36) podnese krivičnu prijavu.

Upravne mjere i radnje koje nalaže komunalni inspektor

Član 36

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 etažnim vlasnicima da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi suvlasnicima ili zajedničarima posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini i punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 5 ovog zakona (član 6 stav 5);
- 5) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 3 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 6) naredi etažnim vlasnicima da obezbijede obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5);
- 7) naredi etažnom vlasniku da po saznanju, bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 8) 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 prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 9) naredi etažnom vlasniku, da kada prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 10) naredi etažnom vlasniku da naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 2);
- 11) naredi etažnom vlasniku da omogućiti obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućiti pristup ovlaštenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4);
- 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 posledice 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, naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24).

V. KAZNE NE ODREDBE

Član 37

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice -etažni vlasnik, etažni vlasnik - predsjednik skupštine i korisnik posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade, ako:

- 1) ne ukloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim djelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade o svom trošku, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje o svom trošku, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) 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);
- 5) ne dovede uređaje, prostorije i instalacije u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova, kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) ne obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) ne obrazuje organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) ne saziva i ne vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, ne obavještava sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) ne opunomoći predstavnika u skupštini kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela i punomoćje ne dostavi u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona (član 6 stav 5);

- 10) ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 11) ne naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 4 ovog zakona (član 12 stav 4);
- 12) ne obezbijedi obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svog posebnog dijela stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5);
- 13) ne obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova po saznanju, bez odlaganja (član 13 stav 1);
- 14) ne prijavi bez odlaganja upravniku štetu, za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);
- 15) ne preduzme nužne mjere, kad prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 16) ne naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 2);
- 17) ne omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4);
- 18) ne 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 kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona (član 16 stav 2);
- 19) ne prijavi skupštini ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);
- 20) ne dostavi upravniku pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 3);
- 21) ne dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, (član 23 stav 6);
- 22) se ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);
- 23) narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja li/ili narušava izgled na drugi način, bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave (član 25).

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

Za prekršaj iz stava 1 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Član 38

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - investitor stambene zgrade ako samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ne organizuje poslove održavanja stambene zgrade i ne 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 6).

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u državnom organu, organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

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

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

Član 39

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

- 1) ne obezbijedi izvođenje hitnih radova do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade, ako izvođenje hitnih radova nijesu obezbijedili upravnik, odnosno skupština (član 15 stav 1);
- 2) zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, ne dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema navedenog zahtjeva (član 19 stav 3);
- 3) u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona i izvoda iz registara iz člana 26 ovog zakona ne dostavi 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 ovog zakona (član 19 stav 5);
- 5) u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona ne upiše u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 8);
- 6) u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona ne donese rješenje kojim se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);
- 7) u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, ne obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 21 stav 8);
- 8) u slučaju da etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, ne imenuje privremenog upravnika na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti (član 22 stav 1);
- 9) ne dostavi rješenje o imenovanju iz člana 22 stav 1 ovog zakona inspektorima za stanovanje u roku od sedam dana od dana donošenja (član 22 stav 3);
- 10) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika (član 26 stav 1);
- 11) jednom godišnje organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona, ne dostavi podatke iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom navedene u članu 26 stav 5 ovog zakona (član 26 stav 5).

Član 40

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

- 1) ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima predviđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3);
- 2) ne obezbijedi obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 12 stav 2);
- 3) ne 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 12 stav 3);
- 4) ne pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 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 osam dana od dana isteka navedenog roka (član 16 stav 10);
- 5) u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada ne podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona (član 19 stav 2);
- 6) u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade ne otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, (član 19 stav 6);
- 7) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 8) ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini 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);
- 9) u roku od 10 dana od dana prestanka mandata, ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 10) u roku od sedam dana od dana prestanka mandata ne podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i ne preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7);

- 11) ne sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22a stav 1);
- 12) prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, ne upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2);
- 13) u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način ne obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6);
- 14) u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne dostavi nadležnom organu lokalne uprave po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog člana sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, (član 22a stav 8);
- 15) ne obavijesti 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 u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

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

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

Član 41

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ukoliko ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3).

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

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

VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 42

Propisi iz člana 16 stav 3, člana 24 stav 2, člana 25 stav 2 i člana 27 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana 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. 4/11 i 1/14).

Odluka o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika ("Službeni list CG", broj 31/14) i Odluka o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba funkcionera ("Službeni list CG", broj 31/14), koje su donijete na osnovu člana 26 stav 1 i člana 27 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14), ostaju na snazi i nakon stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za donošenje propisa

Član 42a

Propis iz člana 10 stav 4 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Započeti postupci

Član 43

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

Otkup stana

Član 44

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) nastavljaju otkup stana u skladu sa članom 67 tog zakona.

Prestanak važenja

Član 45

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

Stupanje na snagu

Član 46

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. oktobra 2024. godine.