

Ц Р Н А Г О Р А
О П Ш Т И Н А П Л У Ж И Н Е
П Л У Ж И Н Е

22.02.2021.god

Примљено:				
Орг. Јединица	Клас. знак	Радни број	Прилога	Вриједност
03		23		

INFORMACIJA O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DJELOVA STAMBENIH ZGRADA ZA 2020. GODINU

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti sistematizovano je radno mjesto samostalni/a savjetnik/ca II za socijalnu i dječju zaštitu, borbu protiv korupcije i poslove stanovanja. Poslovi predviđeni ovim radnim mjestom, između ostalog uključuju i poslove koji se odnose na pripremu propisa i drugih akata iz oblasti stambene politike, praćenje stanja i održavanja stambenih zgrada, učešće u organizovanju i konstituisanju organa upravljanja stambenih zgrada i praćenje njihovog rada, kao i vođenje Registra etažnih vlasnika, Registra stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i Registra upravnika stambenih zgrada.

Članom 27 stav 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) propisano je da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuju odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada.

Upravljanje stambenim zgradama kao i oblast stanovanja uređeni su Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list CG", br. 19/09) i Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16 i 84/18).

Zakonom o održavanju stambenih zgrada 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.

Etažnom svojinom, u smislu Zakona o svojinsko - pravnim odnosima smatra se pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.

Stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje i koristi se za tu namjenu te se kao takva sastoji od zajedničkih i posebnih djelova.

Poseban dio zgrade jeste svaka posebna funkcionalna cjelina u zgradi koja može da bude stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna

mjesta i dr. Pored navedenog za posebne djelove se mogu smatrati i otvoreni balkoni, terase i dr.

Pod zajedničkim djelovima podrazumijevaju se djelovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan dio zgrade a služe za njihovo korišćenje. Na osnovu toga pod zajedničke djelove mogu se podvesti: prilaz do ulaza u objekat, poslužne prostorije, 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 hobiem i okupljanje stanara, parking prostori, uređene zelene, sportske i druge površine, koje nijesu lokalna dobra u opštoj upotrebi u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina.

Predviđena je zakonska obaveza održavanja svih stambenih zgrada, što u opštem smislu podrazumijeva aktivnosti kojima se obezbjeđuje funkcionalnost djelova zgrada kao svojstava zgrade u skladu sa njenom namjenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja zgrade.

Članovima 180 i 181 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima predviđeno je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici koji su dužni da obrazuju organe upravljanja odnosno skupštinu, koju čine vlasnici i upravnika kojeg isti biraju. U slučaju da stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.

Članom 163 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima definisano je da zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojину ili zajedničku svojinu dok na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu.

Članom 4 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada određeno je da 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.

Članom 5 stav 1 istog Zakona propisano je da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika. Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova i na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje kao i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Članom 14 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da se za upravnika može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Članom 22 stav 1 i 2 Zakona predviđeno je da ukoliko 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.

Formiranje organa upravljanja u stambenim zgradama, bilo po inicijativi etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, osim zakonske obaveze, ima za cilj da se na što cjelovitiji način obezbijedi održavanje zajedničkih djelova, stvori svestranija saradnja kako između etažnih vlasnika iste zgrade tako i između stanara i trećih lica, pravo svih etažnih vlasnika da daju doprinos i zajednički učestvuju u donošenju odluka od interesa kako za stanare tako i za normalno funkcionisanje stambene zgrade i njenih zajedničkih djelova, kao i etažnih vlasnika i izabranih organa upravljanja koji u svojoj nadležnosti imaju mogućnost da obezbijede pomoć i podršku prilikom održavanja, sanacije i renoviranja zajedničkih djelova stambene zgrade.

Oblast stambene politike spada u nadležnost Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti. Prema službenoj evidenciji ovog organa u gradskom dijelu Plužina nalazi 29 stambenih zgrada uključujući i dvije zgrade sa po dva ulaza. Polazeći od zakonskih odredbi, bilo da su etažni vlasnici pokrenuli postupak na sopstvenu inicijativu ili je nadležni Sekretarijat po službenoj dužnosti imenovao privremenog upravnika, u većini stambenih zgrada sproveden je postupak konstituisanja organa upravljanja (upravnika i predsjednika skupštine), a održavanje stambenih zgrada odvija u skladu sa potrebama i mogućnostima.

Tokom 2020. godine, organi upravljanja (upravnik i predsjednik skupštine) formirani su u 9 stambenih zgrada, pri čemu je u nekim zgradama (A2,A4, C 17/3 i BT-2), gdje je poslove upravljanja i održavanja stambene zgrade u svojstvu privremenog upravnika, obavljala Agencija OFORTUNA d.o.o. iz Nikšića na period od 3 mjeseca, sproveden postupak formiranja organa upravljanja i ista agencija je imenova na period od 4 godine.

Takođe, u izvještajnom periodu u jednoj stambenoj zgradi nadležni Sekretarijat sproveo je postupak imenovanja privremenog upravnika po službenoj dužnosti odnosno Agencija OFORTUNA d.o.o. iz Nikšića registrovana za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade, imenovana je na period od 3 mjeseca, imajući u vidu da u predmetnoj zgradi i dalje ne postoji interesovanje etažnih vlasnika da samostalno formiraju organe upravljanja.

U skladu sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada u nadležnom Sekretarijatu vodi se Registar etažnih vlasnika, Registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i Registar upravnika stambenih zgrada. Na osnovu postojećih evidencija, u prethodnoj godini izdato je 10 uvjerenja o upisu u registre koji se odnose na stambene zgrade kao i 9 rješenja o imenovanju upravnika odnosno 5 rješenja o imenovanju privremenog upravnika.

Takođe, tokom 2020. godine, primjenom člana 20 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/2016 i 84/18), kojim je između ostalog, propisana obaveza lokalne uprave da po službenoj dužnosti rješenjem obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, nadležni Sekretarijat je izdao i etažnim vlasnicima dostavio 316 rješenja po datom osnovu za 17 stambenih zgrada.

Opština Plužine je tokom izvještajnog perioda s obzirom na dotrajalosti postojećih krovova i fasada a vodeći računa o energetske efikasnosti stambenih zgrada u gradskoj zoni, nastavila sa primjenom Odluke o sufinansiranju sanacije fasada i zamjene krovova stambenih zgrada u Plužinama („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 1/19). U skladu sa uslovima predviđenim Odlukom, Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti objavio je Javni poziv za učešće u sufinansiranju sanacije fasada i zamjene krovova stambenih zgrada u Plužinama broj 05-041/20-302 od dana 15.06.2020. godine, a rok za podnošenje prijave bio je 15 dana od dana objavljivanja poziva odnosno zaključno sa 30.06.2020. godine.

Nakon isteka roka za dostavljanje prijave, Komisija za raspodjelu materijalnih sredstava u izvršenju, Rješenjem Predsjednika br. 031-560/19-01-67 od 30.01.2019. godine, sprovela je postupak i utvrdila da je na javni poziv podnijeto 5 prijave od čega su 4 prijave bile uredne dok za jednu zgradu nije dostavljena kompletna dokumentacija. Komisija je izlaskom na teren u prisustvu upravnika ili etažnog vlasnika utvrdila činjenično stanje nakon čega je sačinila predlog Odluke i dostavila Predsjedniku na dalje postupanje. Predsjednik je usvojio predlog Komisije i donio Odluku o dodjeli sredstava za sufinansiranje sanacije fasada i zamjene krovova na zgradama u Plužinama, kojom su od ukupno 5 podnesenih, 4 zahtjeva usvojena a jedan odbijen nakon čega su potpisani Ugovori o dodjeli sredstva za sanaciju fasada i zamjenu krovova na 4 stambene zgrade.

Članom 10 stav 1 tačka Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade, između ostalog, uključuju i obavezu redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi, dok je članom 11 stav 1 tačka 7 Zakona propisano da se pod nužnim radovima smatraju i radovi na zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, kao organ državne uprave nadležan za poslove održavanja stambenih zgrada, donijelo je Pravilnik o tehničkim zahtjevima za redovan servis i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi ("Sl.list CG", br. 38/19), koji se primjenjuje od 1. januara 2020. godine, a istim su definisani i propisani tehnički zahtjevi koje treba da ispunjavaju liftovi u upotrebi, način redovnog servisa i kontrole, obaveze servisera, način i rokovi kontrole kao i uslovi koje treba da ispunjava ovlašćeno lice koje obavlja kontrolu. Pravilnikom je, između ostalog, navedena i obaveza zaključivanja ugovora o izvođenju redovnog servisa lifta u upotrebi u skladu sa zakonom, kao i da se redovna kontrola vrši najmanje jednom godišnje i dodatno svaki put kada se radi vanredno održavanje lifta.

S tim u vezi, upravnici dvije zgrade sa po dva posebna ulaza u kojima postoje liftovi (4 lifta), zaključili su ugovor o izvođenju redovnog servisa lifta u upotrebi sa preduzećem "BALKAN LIFT" d.o.o iz Podgorice, kao ovlašćenim serviserom.

Tokom 2020. godine, zbog starosti i bezbjednosti za korišćenje, izvršena je rekonstrukcija lifta u stambenoj zgradi C 38/II u ul. Lazara Sočice, a s obzirom na visoku cijenu i nedostatak novčanih sredstava etažnih vlasnika, lokalna uprava je učestvovala u izmirenju dijela troškova za rekonstrukciju predmetnog lifta.

Pored sufinansiranja sanacije fasada i zamjene krovova stambenih zgrada što se realizuje u skladu sa gore navedenom Odlukom, upravnici stambenih zgarada podnijeli su, uz priložene predračune vrijenosti radova i materijala, 18 zahtjeva za pomoć lokalnoj upravi radi izmirenja troškova za realizaciju radova na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambenih zgrada (zamjena i popravka stolarije, keramički radovi na podovima, održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja, uređenje prilaznog dijela i sl.). U skladu sa predviđenim budžetskim sredstvima, svi zahtjevi su usvojeni i u te svrhe odobreno je oko 34.000,00 €. Pritom imajući u vidu aktuelnu epidemiološku situaciju koja je izazvala nedostatak novčanih sredstava s obzirom da se određeni broj etažnih vlasnika i do tada nalazio u teškoj materijalnoj situaciji usled niskih mjesčnih primanja, kao i dotrajalost određenih djelova stambenih zgrada (vrata i prozori na zajedničkim prostorijama, vodovodna i kanalizaciona mreža, uređenje prilaznog dijela, izvođenje građevinsko-zanatskih radova i sl.), s ciljem da se spriječi nastajanje veće štete na zajedničkim, a samim tim i posebnim djelovima zgrade.

U naselju Obarak s obzirom na starost stambenih objekta koji su pretežno montažnog tipa sa već dotrajalim djelovima, što upućuje na to da je u tim stambenim jedinicama sve prisutnije izvođenje radova i intervencija od strane stanara kako bi se otklonila ili sanirala oštećenja na krovovima, dimnjacima, vodovodnim i električnim instalacijama i dr. Iako nemaju zvanično izabrane organe

upravljanja zbog malog broja etažnih vlasnika po ulazima u navedenim objektima, prisutna je posvećenost i organizovanost stanara prilikom otklanjanja i saniranja postojećih kvarova kao i pri održavanju prilaznog dijela koji se smatra kao zajednički.

U skladu sa članom 10 stav 1 tačka 14 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisana obaveza da radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambenih zgrada predviđaju, između ostalog i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u stambenim zgradama, tokom 2020. godine u svim stambenim zgradama u Plužinama, po službenoj dužnosti dva puta (jun i decembar) vršena je provjera ispravnosti protivpožarne opreme od strane ovlaštene firme iz Nikšića, pri čemu su stambene zgrade većinom pokrivena protivpožarnom opremom, a u toku je nabavka navedene opreme za stambene zgrade gdje ista nedostaje.

Vodeći računa o zakonskim obavezama kao i nadležnostima lokalne samouprave, a s obzirom da su poslovi iz oblasti stambene politike povjereni Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti, ovaj organ će u narednom periodu na sveobuhvatan način učestvovati u preduzimanju potrebnih mjera i radnji, uz izdvajanje budžetskih sredstava u skladu sa mogućnostima, kako bi se obezbijedili adekvatni uslovi za normalno funkcionisanje u stambenoj oblasti i unaprijedile aktivnosti koje se tiču održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada.

Informaciju pripremila,

Ljubica Kulić,
samost.savjetnica II
za socijalni i dječju zaštitu,
borbu protiv korupcije i poslove stanovanja

L. Kulić

