

CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti-
Broj: 05-108
Plužine, 09.02.2024. godine

CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE
ПЛУЖИНЕ

Примљено: 28.02.2024				
Орг. Јединица	Клас. знак	Редни број	Прилога	Вриједност
03		12		

INFORMACIJA O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DJELOVA

STAMBENIH ZGRADA U 2023. GODINI

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti broj: 05-019-023-263 od 18.04.2023. godine sistematizovano je radno mjesto samostalni/a savjetnik/ca I za socijalnu i dječju zaštitu, borbu protiv korupcije i poslove stanovanja. Poslovi predviđeni ovim radnim mjestom, podrazumijevaju učešće u pripremi propisa i drugih akata iz stambene oblasti, praćenje stanja održavanja stambenih zgrada i poštovanja pravila kućnog reda, vođenje Registra etažnih vlasnika, Registra stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i Registra upravnika stambenih zgrada, organizovanje konstituisanja organa upravljanja stambenih zgrada i praćenje njihovog rada, priprema rješenja o konstituisanju organa upravljanja stambenim zgradama, imenovanje privremenih upravnika stambenih zgrada i ostalo.

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, 84/18, 111/22 i 140/22).

Članom 27 stav 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/22) propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada.

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 a to mogu da budu 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 sl.

Pod zajedničkim djelovima podrazumijevaju se djelovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan dio zgrade a služe za njihovo korišćenje. 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 hobijem 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.

Članovima 180 i 181 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima predviđeno je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici koji su dužni da formiraju 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. 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 5 stav 1 istog Zakona propisano je da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika.

Članom 14 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da se za upravnika može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice ili 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 međusobna komunikacija kako između etažnih vlasnika 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 nesmetano 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 se 29 stambenih zgrada uključujući i dvije zgrade sa po dva ulaza. Polazeći od prethodno citiranih zakonskih odredbi u proteklom periodu uz inicijativu i saradnju nadležnog Sekretarijata sa etažnim vlasnicima, od ukupnog broja navedenih dvije stambene zgrade nemaju formirane organe upravljanja. U jednoj od ovih zgrada označenoj brojem 15 u naselju Rosulje nijesu riješeni imovinsko - pravni odnosi, odnosno nije okončan postupak prenosa vlasništva sa investitora, tako da stanari nemaju vlasništvo na stanovima, već je kao vlasnik stanova u ovoj stambenoj zgradi upisana AD Fabrika elektroda Plužine, dok za zgradu označenu brojem 13 u naselju Rosulje bb organi upravljanja nijesu formirani iz razloga što etažni vlasnici kojih ima ukupno šest nijesu izabrali organe upravljanja iz reda etažnih vlasnika a angažovanje agencije za obavljanje poslova privremenog upravnika nije moguće zato što akontacija za održavanje stambene zgrade s obzirom na mali broj etažnih vlasnika ne može da pokrije troškove održavanja, pa agencije odbijaju obavljanje poslova privremenog upravnika u ovom slučaju. Iako organi nijesu zvanično formirani za dvije navedene zgrade etažni vlasnici nastoje obezbijediti redovno održavanje zajedničkih prostorija stambene zgrade i njihovo uređenje.

Tokom 2023. godine organi upravljanja (upravnik i predsjednik skupštine) formirani su u 8 stambenih zgrada (zgrada C2, naselje Rosulje bb, zgrade označene brojevima 1, 2 i 3 u naselju Madžarski kraj, zgrada sa dva ulaza u ul. Baja Pivljanina br.11/Nova I br. 4, zgrada u ul. Lazara Sočice br. 3, zgrada u ul .Baja Pivljanina br.18 i zgrada u ul.Lazara Sočice br.1). Naime, za šest navedenih stambenih zgrada, organi upravljanja formirani su nakon isteka mandata od četiri godine, pri čemu je postupak za izbor novih sproveden blagovremeno i u skladu sa zakonskim odredbama. U stambenoj zgradi sa dva ulaza u ul. Baja Pivljanina br.11/Nova I br. 4, početkom godine izabrani su organi upravljanja koji su nakon kraćeg vremena podnijeli ostavku, pa je opet pokrenut postupak izbora u kojem su etažni vlasnici imenovali nove organe upravljanja iz redova etažnih vlasnika. U stambenoj zgradi u ul. Lazara Sočice br. 1 od strane etažnih vlasnika pokrenut je postupak razrješenja postojećih organa upravljanja, kada je za privremenog upravnika na period od tri mjeseca imenovana Agencija OFORTUNA d.o.o. iz Nikšića, koja je nakon isteka navedenog roka od strane etažnih vlasnika izabrana za upravnika na period od četiri godine.

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 službene evidencije u prethodnoj godini izdato je devet uvjerenja o upisu u registre koji se odnose na stambene zgrade, devet rješenja o imenovanju upravnika odnosno upisa u Registar upravnika stambenih zgrada kao i tri rješenja na osnovu kojih je izvršeno brisanje iz Registra upravnika stambenih zgrada. Tokom izvještajnog perioda donesena su i dva rješenja na osnovu kojih je Agencija OFORTUNA d.o.o. iz Nikšića imenovana za privremenog upravnika na period od tri mjeseca u stambenoj zgradi u ul.Lazara Sočice br. 1, od čega je jedan postupak pokrenut na inicijativu etažnih vlasnika a drugi po službenoj dužnosti.

Tokom 2023. godine, predstavnici stanara stambene zgrade C 38/II ul. Lazara Sočice obraćali su Sekretarijatu vezano za čišćenje dimnjaka i omogućavanje nesmetanog pristupa otvoru dimnjaka koji se nalazi u prizemlju u poslovnim prostorijama koje po osnovu zakupa koristi Prva banka Crne Gore a u vlasništvu su EPCG AD Nikšić. Sekretarijat je uputio dopis EPCG kao vlasniku poslovnog prostora da obezbijedi nesmetan pristup otvoru dimnjaka. EPCG je pisanim putem obavjestila Sekretarijat da Prva banka kao zakupac prostora u kojem je smješten otvor dimnjaka nije odgovarala na njihov zahtjev da stanarima omogući nesmetan pristup, nakon čega je predmet proslijeđen Komunalnoj policiji i inspekcijskoj službi, na dalje postupanje.

Primjenom odredaba člana 20 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/2016, 84/18, 111/22 i 140/22), u prethodnoj godini, kojim je između ostalog propisana

obaveza lokalne uprave da se po službenoj dužnosti rješenjem obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, nadležni Sekretarijat je za dvije stambene zgrade (jedan zahtjev za stambenu zgradu BT-3, ul. Lazara Sočice i dva zahtjeva za stambenu zgradu C38/II, ul. Lazara Sočice), po zahtjevu upravnika, donio i etažnim vlasnicima dostavio tri rješenja kojima je utvrđena obaveza plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele. Osnov za donošenja rješenja o zaduženju bio je promjena raspolaganja posebnim dijelom, odnosno promjena vlasništva za sva tri podnesena zahtjeva.

Opština Plužine je kako prethodnih tako i tokom 2023. godine, s obzirom na dotrajalost postojećih krovova i fasada a vodeći računa o energetskej 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 propisanim navedenom 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 05-041/23 510 dana 30.06.2023. godine, gdje je rok za podnošenje prijave bio 15 dana od dana objavljivanja poziva.

U skladu sa predmetnom pozivom a na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, Komisija za raspodjelu materijalnih sredstava u izvršenju Rješenja Predsjednika br. 01-041/21-125 od 25.02.2021. godine, sprovela je postupak na osnovu podnesene dvije prijave za sufinansiranje sanacije fasade. Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja Komisija je cijnila da su oba zahtjeva osnovana i da podnosioci zahtjeva ispunjavaju sve uslove Javnog poziva i predložila da se opredijele sredstva po osnovu obje prijave za sanaciju fasada. Predlog Komisije je prihvaćen i donesena je Odluka o dodjeli sredstava za sufinansiranje sanacije fasada u Plužinama, prema kojoj su dodijeljena sredstva za sanaciju fasada na obje stambene zgrade. Sredstva opredijeljena za ovu namjenu prenesena su na zajedničke račune stambenih zgrada, na način sto su organi upravljanja stambenom zgradom zaključili Ugovor sa Predsjednikom Opštine o namjenskom utrošku sredstava i vršenju nadzora od strane Opštine nad namjenskim trošenjem sredstava. O načinu izvođenja radova oragni upravljanja zaključili su ugovore sa izvođačima radova.

Krajem godine upućen je zahtjev za sufinansiranje zamjene krova na stambenoj zgradi C2 u naselju Rosulje a s obzirom na činjenicu da se prema navodima upravnika kao i utvrđenom činjeničnom stanju radilo o hitnim radovima (krov je prokišnjavao i nanesena je znatna šteta u jednom stanu u potkrovlju) odlučeno je da se u ovom slučaju u interesu stanara, zaštite imovine zajedničkih i posebnih djelova zgrade i sprečavanja nastanka daljih štetnih posledica, dodjela

sredstava sprovede po skraćenom postupku odnosno bez raspisivanja javnog poziva, kako bi se omogućilo izvođenje radova u što kraćem roku i iskoristile povoljne vremenske prilike. I u ovom slučaju organi upravljanja stambenom zgradom zaključili su Ugovor sa Predsjednikom Opštine o namjenskom utrošku sredstava i vršenju nadzora od strane Opštine nad namjenskim trošenjem sredstava. O načinu izvođenja radova organi upravljanja zaključili su ugovore sa izvođačima radova. Za potrebe sufinansiranja sanacije fasada i zamjene krova u 2023. godini dodijeljeno je 65.194,20€.

Takođe, u prethodnoj godini od strane organa upravljanja stambenim zgradama, zbog nedostatka sredstava na zajedničkim računima za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade, malog broja etažnih vlasnika kao i znatnog uvećanja cijena materijala i usluga, podneseno je 10 pojedinačnih zahtjeva za dodjelu finansijske pomoći u cilju održavanja i uređenja zajedničkih dijelova stambenih zgrada a uglavnom su se odnosili na nabavku i ugradnja PVC stolarije, uređenje zajedničkih prostorija, sanaciju krovnog pokrivača, popravku liftova i sl. Svi navedeni zahtjevi uz priložene predračune vrijednosti radova i materijala, blagovremeno su usvojeni a sredstva opredijeljena na ime finansijske pomoći po navedenim stavkama iznosila su 19.990,62€.

Članom 10 stav 1 tačka 13 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da radovi na redovnom održavanju zajedničkih dijelova 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 i 08/20), koji se primjenjuje od 1. januara 2020. godine. Pravilnikom su definisani i propisani tehnički uslovi 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.

U smislu člana 10 stav 1 tačka 14 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisana obaveza da radovi na redovnom održavanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada predviđaju, između ostalog i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u stambenim

zgradama, tokom 2023. godine Služba zaštite i spašavanja Opštine Plužine za potrebe stambenih zgrada u gradskom dijelu obezbijedila je nabavku 92 protivpožarna aparata, koji su u prisustvu organa upravljana zgradom postavljeni u dovoljnom broju u svim zgradama u skladu sa potrebama. U Službe zaštite i spašavanja stručno je osposobljeno lice za potrebe servisiranja i održavanja propivpožrnih aparata a redovna kontrola obavezna je i vrši se dva puta godišnje.

Vodeći računa o zakonskim obavezama kao i nadležnostima lokalne uprave Opština Plužine 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 I
za poslove stanovanja*

L. Kulić