

ЗАКОН
О ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

("Сл. гласник РС", бр. 44/95, 46/98, 1/2001 - одлука УСРС, 101/2005 - др. закон, 27/2011 - одлука УС и 88/2011)

И ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овим законом се утврђују права и обавезе власника станова и других посебних делова зграде у погледу одржавања и коришћења стамбене зграде и станова и других посебних делова у згради, одређују радови на одржавању којима се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине и уређује начин управљања стамбеном зградом.

Члан 2

Стамбеном зградом, у смислу овог закона, сматра се зграда намењена становању, као и зграда у којој је најмање један посебан део намењен становању и са њом чини грађевинску и функционалну целину.

Члан 3

Стамбена зграда се одржава на начин којим се обезбеђује употребљивост и исправност заједничких уређаја и опреме, заједничких делова зграде, употребљивост зграде као целине и безбедност њеног коришћења.

Одржавањем стамбене зграде, у смислу става 1. овог члана, сматра се и извођење радова у стану или другом посебном делу зграде ако су од утицаја на одржавање, безбедно коришћење зграде и безбедност зграде као целине.

II РАДОВИ НА ОДРЖАВАЊУ

Члан 4

Власници и корисници станова и других посебних делова зграде, стан, односно други посебни део зграде и заједничке делове зграде користе на начин којим се неће проузроковати штета на згради као целини и на њеним посебним и заједничким деловима и којим се неће ометати коришћење станова, других посебних делова и заједничких делова зграде.

Члан 5

Радови на одржавању стамбене зграде према природи, обиму и динамици извођења јесу:

1) радови на инвестиционом одржавању и

2) радови на текућем одржавању.

Министар надлежан за стамбене послове ближе ће одредити врсте радова на одржавању стамбених зграда, динамику и рокове њиховог извођења.

Члан 6

Радови на одржавању стамбене зграде чијим извођењем се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине јесу:

- 1) поправка или замена кровне конструкције, кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори);
- 2) поправка или замена лифта са припадајућим деловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима) као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе према важећим прописима о лифтовима;
- 3) поправка или замена противпожарног степеништа и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 4) поправка или замена громобрана;
- 5) поправка или замена оштећених или дотрајалих фасада, степеништа или других заједничких делова зграде, које представљају опасност по живот и здравље људи.

Члан 7

Радови на одржавању стамбене зграде којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину (пожар, поплава, интервенције на електроинсталацији, заглављење у лифту и сл.) јесу радови хитних интервенција у смислу овог закона и изводе се без одлагања.

Власник, односно корисник стана или другог посебног дела зграде, обавештава одмах по сазнању организацију којој су поверени послови одржавања, односно која одржава уређаје и инсталације, о потреби предузимања радова који се изводе као хитне интервенције и друге надлежне организације, односно службе.

Члан 8

Власници и корисници станова и других посебних делова зграде обезбеђују редовно чишћење стамбене зграде и предузимају друге мере на одржавању хигијене у складу са санитарним прописима и прописима о одржавању стамбене зграде.

Члан 9

Радови на одржавању стамбене зграде изводе се на основу одлуке органа управљања стамбеном зградом донете у складу са овим законом.

Средства за одржавање стамбене зграде обезбеђују власници станова и других посебних делова зграде, на начин и под условима утврђеним овим законом.

III УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗГРАДОМ

Члан 10

Управљање стамбеном зградом, у смислу овог закона, јесте старање о одржавању стамбене зграде као целине и заједничких делова у згради, одлучивање о обезбеђивању и коришћењу финансијских средстава за одржавање, о начину коришћења заједничких делова зграде и о другим питањима од значаја за одржавање стамбене зграде.

Члан 11

Стамбена зграда има својство правног лица у правним пословима који се односе на одржавање и коришћење стамбене зграде.

Стамбена зграда има рачун и печат.

Члан 12

У стамбеној згради образује се скупштина зграде коју чине сви власници станова и других посебних делова зграде.

Скупштина зграде може се образовати и за део зграде који чини грађевинску и функционалну целину (ламела, улаз и сл.).

Скупштина зграде се може образовати ако је присутно више од половине власника станова или других посебних делова зграде, односно њихових представника.

Ако власник стана, односно другог посебног дела зграде, на две узастопне седнице за конституисање скупштине зграде не одреди свог представника у скупштини зграде, својство члана скупштине зграде има носилац станарског права, односно купац стана или другог посебног дела зграде, са правом одлучивања о извођењу радова на текућем одржавању стамбене зграде док власник не одреди представника.

У згради у којој су образоване скупштине власника по деловима зграде, међусобне односе у погледу одржавања зграде као целине и заједничких делова зграде скупштине уређују уговором.

Члан 13

У стамбеној згради, односно делу зграде (ламела, улаз и сл.) са десет и мање власника станова односно других посебних делова зграде уместо скупштине зграде образује се савет зграде који чине сви власници станова односно других посебних делова зграде.

Савет зграде бира председника савета.

Одредбе овог закона које се односе на скупштину зграде и председника скупштине сходно се примењују и на савет зграде и председника савета.

Члан 14

Скупштина зграде обавља следеће послове:

- 1) доноси програм одржавања зграде;
- 2) одлучује о начину организовања радова на одржавању зграде;
- 3) доноси одлуке о извођењу радова на одржавању зграде;
- 4) усваја годишњи извештај о реализацији програма одржавања зграде;
- 5) утврђује висину и начин обезбеђивања средстава за одржавање зграде;
- 6) одређује услове и начин одржавања реда у згради;
- 7) одлучује о осигурању зграде;
- 8) уређује начин коришћења заједничких делова зграде;
- 9) одлучује о побољшању услова становања у згради и о другим питањима у вези са одржавањем и управљањем зградом, у складу са законом.

Скупштина зграде на погодан начин обавештава чланове скупштине зграде о реализованом програму одржавања зграде и о трошењу средстава за одржавање.

Члан 15

Председник скупштине зграде: руководи радом скупштине; представља и заступа стамбену зграду пред трећим лицима; предлаже годишњи програм одржавања зграде; стара се о реализацији програма одржавања и о томе подноси извештај; врши друге послове за које га овласти скупштина зграде.

Председник скупштине зграде бира се већином гласова чланова скупштине зграде.

Члан 16

Скупштина зграде може образовати стална или повремена тела за обављање административно-техничких послова, односно обављање ових послова може поверити лицу из реда чланова скупштине зграде или трећем лицу.

Скупштина зграде утврђује услове обављања послова из става 1. овог члана.

Члан 17

Скупштина зграде може пуноважно одлучивати ако је присутно више од половине чланова скупштине.

Скупштина зграде већином гласова присутних чланова скупштине зграде доноси одлуке које се односе на текуће одржавање зграде.

Скупштина зграде, сагласношћу чланова скупштине којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде, доноси одлуке које се односе на инвестиционо одржавање зграде.

Сматра се да је гласање обављено и у случају када власници станова и других посебних делова у згради дају писмену сагласност, а према критеријумима за доношење одлука утврђеним овим законом.

Члан 18***

Скупштина зграде већином од укупног броја чланова може донети одлуку о извођењу радова на санацији равнoг крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан.

Скупштина зграде може одлучити да радове из става 1. овог члана изводи неко од власника станова, односно других посебних делова у згради, односно неко од чланова њиховог породичног домаћинства или треће лице ако утврди да власници станова односно других посебних делова зграде, или чланови њихових породичних домаћинстава нису за то заинтересовани.

Инвеститор радова из става 2. овог члана и стамбена зграда своје међусобне односе уређују уговором, који се закључује у писменој форми и оверава у суду.

Уговор из става 3. овог члана садржи нарочито следеће елементе: услове под којима се даје на коришћење заједнички део зграде, податке о згради, податке о радовима, права и обавезе инвеститора и зграде, рокове за завршетак извођења радова, рокове за прикључење на инсталације у згради, посебне обавезе за поједине власнике, односно кориснике станова и других посебних делова зграде, правне последице у случају неизвршења обавеза.

Уговор из става 3. овог члана служи као доказ о праву извођења радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

Члан 19

Инвеститор из члана 18. став 2. дужан је да:

- 1) о свом трошку отклања кварове и оштећења која настану на постојећем делу зграде услед извођења радова;
- 2) у случају неопходне потребе привременог исељења из стана, власнику, односно кориснику стана, односно другог посебног дела зграде, док трају радови обезбеди на привремено коришћење други стан који му не погоршава услове становања, сноси трошкове његовог пресељења у стан који се даје на привремено коришћење и трошкове поновног пресељења у његов стан, као и сноси трошкове који су увећани због привременог смештаја. Власник, односно корисник стана привремено се исељава из стана у привремени смештај, само ако је за то дао сагласност;
- 3) на погодан начин обавештава власнике, односно кориснике станова, односно других посебних делова зграде, о припреми и почетку извођења радова, најкасније 30 дана пре започињања радова.

Члан 20

Лице које сматра да му је одлуком скупштине зграде повређено неко право или правни интерес на закону заснован, може ту одлуку побијати пред надлежним судом.

Члан 21***

Скупштина зграде може донети одлуку да се заједничке просторије претворе у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

Скупштина зграде може одлучити да радове из става 1. овог члана изведе неко од власника станова, односно других посебних делова у згради, односно неко од чланова њиховог породичног домаћинства, или треће лице ако утврди да власници станова односно других посебних делова зграде, или чланови њихових породичних домаћинстава нису за то заинтересовани.

Одлука из става 1. овог члана доноси се већином од укупног броја чланова скупштине зграде.

На закључивање уговора о уређивању међусобних односа зграде и инвеститора претварања сходно се примењује одредбе члана 18. ст. 3, 4. и 5. овог закона.

Члан 22***

Ако заједничка просторија не испуњава прописане услове за претварање у посебан стан, скупштина зграде може донети одлуку о припајању те просторије суседном стану, односно пословној просторији.

Одлука из става 1. овог члана доноси се већином од укупног броја чланова скупштине зграде.

На закључивање уговора о уређивању међусобних односа зграде и инвеститора сходно се примењују одредбе члана 18. ст. 3, 4. и 5. овог закона.

Члан 23

Одредбе овог закона о одржавању стамбене зграде сходно се примењују и на стамбене зграде у којима су сви станови и други посебни делови стамбене зграде у својини једног лица.

IV ТРОШКОВИ ОДРЖАВАЊА

Члан 24

Трошкове одржавања стамбене зграде сnose власници станова, односно других посебних делова зграде сразмерно учешћу површине својих станова, односно других посебних делова зграде у површини свих станова и других посебних делова у згради, према стварно учињеним трошковима.

На име трошкова одржавања за радове текућег одржавања, власници станова односно других посебних делова зграде плаћају месечно за текући месец износ у висини и у роковима које одреди скупштина зграде, на рачун зграде.

Власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна делатност, плаћају увећане трошкове за одржавање стамбене зграде, у зависности од врсте и утицаја делатности којом се баве на увећање трошкова за одржавање.

Општина утврђује критеријуме и начин на који ће власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна делатност, плаћати трошкове за одржавање стамбене зграде.

Највиши износ трошкова из става 3. овог члана за власнике пословних просторија не може бити виши од четвороструког износа трошкова утврђених у складу са овим законом, а за власнике станова у којима се обавља пословна делатност, од двоструког износа тих трошкова.

Члан 25

За обавезе које преузме стамбена зграда у вези са одржавањем, одговарају супсидијарно власници станова и других посебних делова зграде у складу са критеријумима плаћања трошкова одржавања утврђеним овим законом.

V ОРГАНИЗОВАЊЕ ПОСЛОВА ОДРЖАВАЊА

Члан 26

О начину организовања послова одржавања одлучује скупштина зграде сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде.

Акт скупштине зграде о начину организовања послова одржавања доставља се општинској, односно градској управи у року од 15 дана од дана његовог доношења.

Члан 27

Скупштина зграде може организовати обављање послова на одржавању зграде, тако да обављање свих или појединих послова уступи јавном предузећу за стамбене услуге, другом предузећу или предузетнику или на други начин којим се обезбеђује њихово организовано извођење.

Две или више стамбених зграда могу заједно организовати послове на одржавању.

У случају из става 2. овог члана, стамбене зграде међусобне односе уређују уговором који садржи нарочито: начин обављања послова на одржавању стамбене зграде; начин и рокове обезбеђивања средстава за одржавање; начин коришћења и контроле трошења средстава за одржавање.

Члан 28

Стамбена зграда и предузеће, односно предузетник коме се уступају послови на одржавању стамбене зграде закључују уговор, који садржи нарочито:

- 1) врсте радова, услове и начин њиховог обављања;
- 2) цену, начин и услове плаћања за обављање послова на одржавању;
- 3) начин извештавања скупштине зграде о извршеним пословима на одржавању;
- 4) међусобна права и обавезе у случају неизвршења или неблаговременог извршења радова на одржавању.

Члан 29

Ако стамбена зграда не обезбеди извођење радова на одржавању стамбене зграде из члана 6. овог закона, по налогу лица које врши надзор над применом одредаба овог закона, надлежни орган општине ће извођење ових радова обезбедити преко јавног предузећа за стамбене услуге, односно другог предузећа или предузетника, а на терет стамбене зграде.

Стамбена зграда у случају из става 1. овог члана трошкове за изведене радове на одржавању стамбене зграде накнађује општини, у роковима и на начин који одреди општина.

Скупштина општине, односно града, односно града Београда (у даљем тексту: општина) може основати јавно предузеће за стамбене услуге ради извођења радова на одржавању стамбених зграда којима располаже, радова на одржавању стамбених зграда чије је одржавање поверено јавном предузећу за стамбене услуге, као и радова из члана 6. овог закона.

Општина утврђује висину накнаде за извођење радова на одржавању стамбене зграде у друштвеној својини којима располаже.

Општина и јавно предузеће за стамбене услуге, односно друго предузеће, односно предузетник, своје међусобне односе уређују уговором.

У случају да стамбена зграда у утврђеном року не исплати општини накнаду трошкова за изведене радове на одржавању стамбене зграде, општина право на накнаду остварује на основу рачуна о исплаћеним радовима, који има снагу веродостојне исправе.

Члан 30

Власници станова, односно других посебних делова зграде, односно корисници омогућиће обављање неопходних радова на одржавању стамбене зграде у мери која је потребна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјална добра.

VI НАДЗОР

Члан 31

Надзор над применом одредаба овог закона и прописа донетих на основу њега врши општинска, односно градска управа.

У поступку надзора стамбеној згради, односно јавном предузећу за стамбене услуге, односно другом предузећу коме су поверени послови одржавања стамбене зграде, наложиће се решењем без одлагања да у остављеном року изврше радове на одржавању којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбедности околине.

Ако стамбена зграда не изврши радове из става 2. овог члана лице које врши надзор ће о томе обавестити општинску односно градску управу.

У случају из става 3. овог члана општинска односно градска управа ће извршење радова обезбедити преко другог лица, а на терет стамбене зграде.

VII КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 32**

Новчаном казном од 50.000 до 500.000 динара казниће се за прекршај правно лице које је власник односно корисник стана, односно других посебних делова у згради, ако:

1. користи стан, односно други посебан или заједнички део зграде на начин којим се проузрокује штета у згради или њеним заједничким и посебним деловима, односно ометају остали корисници у мирном коришћењу посебних, односно заједничких делова зграде (члан 4),
2. не омогући обављање неопходних радова у мери која је потребна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјална добра (члан 30).

За прекршај из става 1. овог члана казниће се одговорно лице у правном лицу, новчаном казном од 5.000 до 50.000 динара.

Члан 33**

Новчаном казном од 20.000 до 100.000 динара казниће се стамбена зграда ако не изврши радове на одржавању стамбене зграде којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбедност околине (члан 31. став 2)

Члан 34**

Новчаном казном од 5.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај физичко лице које је власник односно корисник стана, односно других посебних делова у згради, ако:

- 1) користи стан, односно други посебан или заједнички део зграде на начин којим се проузрокује штета у згради или њеним заједничким и посебним деловима, односно ометају остали корисници у мирном коришћењу посебних, односно заједничких делова зграде (члан 4),
- 2) не омогући обављање неопходних радова у мери која је потребна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјална добра (члан 30).

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 35

Скупштина зграде која је поверила послове одржавања јавном предузећу за стамбене услуге пре ступања на снагу овог закона, може донети одлуку о организовању одржавања

зграде на други начин, с тим што о томе писмено обавештава то предузеће најмање три месеца пре организовања послова на други начин, односно у року утврђеном уговором.

Члан 36*

(Престао да важи Одлуком УСРС)

Члан 37

За време важења Закона о прибављању станова за потребе кадрова и повратак исељених лица у АП Косово и Метохија ("Службени лист СРЈ", број 24/94) првенство у остваривању права на надзиђивање зграда и претварање заједничких просторија у станове имају лица одређена тим законом.

Одлука органа управљања или писмена сагласност већине корисника станова о давању на коришћење заједничких просторија за становање или обављање пословне делатности, донета до дана ступања на снагу овог закона, основ је за остваривање права из чл. 21. и 22. овог закона и служи као доказ о праву коришћења, ради извођења радова у смислу прописа о планирању и уређењу простора и изградњи објеката.

Члан 38

До доношења прописа, односно подзаконских аката на основу овог закона, примењиваће се Уредба о одржавању стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", број 43/93) и прописи општине донети на основу законских одредаба које престају да важе ступањем на снагу овог закона.

Члан 39

Даном ступања на снагу овог закона престају да важе одредбе чл. 12а, 12б, 13, 14, 14а, 15. и 51. Закона о становању ("Службени гласник Републике Србије", бр. 50/92, 76/92 и 33/93) и члан 14. Закона о изменама и допунама Закона о становању ("Службени гласник Републике Србије", број 33/93).

Члан 40

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".