

PREDLOG

ZAKON O DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

Član 1.

U Zakonu o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05 i 27/11-US), u članu 18. stav 1. posle reči: „Skupština zgrade” dodaju se reči: „ većinom od ukupnog broja članova”.

Član 2.

U članu 21. posle stava 2. dodaje se novi stav 3, koji glasi:

„Odluka iz stava 1. ovog člana donosi se većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade”.

Dosadašnji stav 3. postaje stav 4.

Član 3.

U članu 22. posle stava 1. dodaje se novi stav 2, koji glasi:

„Odluka iz stava 1. ovog člana donosi se većinom od ukupnog broja članova skupštine zgrade”.

Dosadašnji stav 2. postaje stav 3.

Član 4.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ź E N j E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavno-pravni osnov za donošenje ovog zakona nalazi se u odredbama člana 97. tač. 7, 9, 12 i 17 Ustava Republike Srbije kojim je utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje određene odnose u organizaciji i korišćenju prostora, svojinske i obligacione odnose i druge odnose koji su od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENjE ZAKONA

Zakonom o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05 i 27/11-US), uređena je materija koja se odnosi na prava i obaveze vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade u pogledu održavanja i korišćenja stambene zgrade i stanova i drugih posebnih delova u zgradi, određuju radovi na održavanju kojima se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline i uređuje način upravljanja stambenom zgradom.

Ustavni sud Republike Srbije je, rešavajući po inicijativama za ocenu ustavnosti pojedinih odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada doneo Odluku IU broj 95/2006 od 20. aprila 2011. godine, kojom je utvrdio da odredbe člana 18. stav 1. u delu koji glasi: „saglasnošću vlasnika i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade”, člana 21. stav 3. i člana 22. stav 2. Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br.44/95, 46/98 i 1/01) nisu u saglasnosti sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima.

Polazeći od pomenute Odluke Ustavnog suda Republike Srbije, a imajući u vidu pravno dejstvo odluka Ustavnog suda, sadržanih u Zakonu o ustavnom sudu, kao i obavezu nadležnog državnog organa da propise koje predlaže uskladi sa odredbama Ustava Republike Srbije, zaključeno je da je neophodno pristupiti predloženim dopunama. Takođe, jedna od posledica donete Odluke Ustavnog suda jeste da od 20. aprila ove godine, kao dana stupanja na pravnu snagu Odluke Ustavnog suda, ne postoji mogućnost pribavljanja i rešavanja imovinsko-pravnih odnosa u postupcima koji se odnose na sanaciju ravnog krova, pretvaranja zajedničkih prostorija u stan, odnosno pripajanja zajedničkih prostorija susednom stanu, s obzirom da su brisane odredbe koje se tiču načina donošenja odluke o raspolaganju i upravljanju stambenom zgradom od strane skupštine zgrade.

Imajući u vidu da pravo zajedničke nedeljive svojine, kao specifično pravo vlasnika posebnih delova zgrade koja su međusobno uslovljena (nevršenje prava jednog vlasnika onemogućava vršenje prava drugog), kao i da pravo zajedničke nedeljive svojine ima određena ograničenja koja nemaju druga svojinska prava, te činjenicu da se radi o uslovnom vlasništvu koje nalaže vlasniku da održava svoju imovinu na način kojim se obezbeđuje drugom vlasniku mirno korišćenje svoje imovine, ovakvim propisivanjem biće postignut i jedan od osnovnih ciljeva Zakona - održavanje stambene zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti (sprečavanje oštećenja koja nastaju upotrebom objekta, otklanjanje tih oštećenja i sl.) i zaštita javnog interesa.

Ovakavo propisivanje, koje se tiče načina donošenja odluke u navedenim situacijama, u skladu je i sa stanovištem Evropskog suda za zaštitu ljudskih prava, a to je da se pravo svojine može oduzeti ili ograničiti pod uslovima: da je to predviđeno zakonom (legalno), da je to u opštem intresu (legitimno), i da je oduzimanje, odnosno ograničenje razumno i proporcionalno svrsi koja se njime želi postići.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članovima 1. 2. i 3. se propisuje način na koji skupština zgrade donosi odluku o izvođenju radova na sanaciji ravnog krova, pretvaranju zajedničkih prostorija u stan, odnosno pripajanju zajedničkih prostorija susednom stanu. Predloženo rešenje predviđa da je odluka doneta u skladu sa zakonom, ukoliko za nju glasa većina od ukupnog broja članova skupštine zgrade.

Članom 4. utvrđeno je stupanje na snagu ovog zakona, a to je naredni dan od dana njegovog objavljivanja, s obzirom da je donošenje ovog zakona predloženo po hitnom postupku.

IV. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Odlukom Ustavnog suda („Službeni glasnik RS”, broj 27/11) utvrđeno je da odredbe člana 18. stav 1. u delu koji glasi: „saglasnošću vlasnika i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade”, člana 21. stav 3. i člana 22. stav 2. Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS”, br. 44/95, 46/98 i 1/01) nisu u saglasnosti sa Ustavom i potvrđenim međunarodnim ugovorima. Vodeći računa o razlozima sadržanim u ovoj odluci, predložena je dopuna navedenih članova kojima je uređeno donošenje odgovarajućih odluka u vezi izvođenja radova na sanaciji ravnog krova odnosno krovne konstrukcije, kao i izvođenja radova na pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, odnosno pripajanju postojećem stanu. Ovako predloženim zakonskim rešenjem, omogućava se nesmetano održavanje stambenih zgrada, odnosno obezbeđenje sredstava u većem obimu koja, saglasno Zakonu, mogu biti samo u funkciji održavanja zgrade.

Imajući u vidu navedeno, kao i činjenicu da pomenute zakonske odredbe treba uskladiti sa Ustavom, stekli su se uslovi za donošenje ovog zakona po hitnom postupku saglasno članu 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, br 52/10 i 13/11), kojim se otklanjaju štetne posledice u oblasti održavanja stambenih zgrada i izdavanja građevinskih dozvola za izvođenje odgovarajućih radova prvenstveno radi zaštite zajedničkih delova stambene zgrade.

V. RAZLOZI ZA RANIJE STUPANJE NA SNAGU ZAKONA

Neophodno je da se odredbe ovog zakona primenjuju bez odlaganja kako bi se otklonile smetnje u pogledu investicionog i tekućeg održavanja stambenih zgrada, hitnih intervencija, načina i postupka donošenja odluka u vezi izvođenja radova na zajedničkim delovima stambene zgrade, kao i u vezi postupaka izdavanja odgovarajućih građevinskih dozvola.

VI. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna posebna finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

VII. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

Određenje problema koje ovim zakonom treba rešiti

Predloženim zakonom obezbeđuju se uslovi i mogućnost za pokretanje i vođenje postupaka za izdavanje lokacijskih i građevinskih dozvola po zahtevima za izvođenje radova na sanaciji ravnog krova odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan, zajedničke prostorije pretvoriti u stan ili poslovni prostor, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, odnosno izvesti radove na pripajanju zajedničke prostorije prostorije susednom stanu, odnosno poslovnoj prostoriji, odnosno uređuje se način upravljanja i korišćenja zajedničke nedeljive svojine i pojačava odgovornost svih učesnika u tim postupcima.

Prema osnovnom tekstu zakona, odredbama za koje je utvrđeno da nisu u saglasnosti sa Ustavom propisivano je da skupština zgrade može doneti odluku u svim navedenim postupcima saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade. S obzirom na to da se radi o nedeljivoj svojini zajedničara, njihova svojinska ovlašćenja na zajedničkim delovima zgrade, prema obrazloženju iz Odluke Ustavnog suda, ne mogu biti uslovljena veličinom površine stanova i drugih posebnih delova čiji su vlasnici. To znači da vlasnik posebnog dela zgrade veće površine ne može imati i veća svojinska ovlašćenja na zajedničkim delovima zgrade od vlasnika posebnog dela zgrade manje površine.

Predloženim zakonom obezbeđuje se rešavanje navedenog problema, odnosno propisuje se način donošenja odluke skupštine stanara zgrade, tako što se utvrđuje da skupština stanara zgrade može odluku doneti ako je saglasnost dalo više od polovine vlasnika na posebnim delovima zgrade (stanovi i poslovni prostor), odnosno odlukom većine članova skupštine stambene zgrade.

Ovakvim predlogom povećava bi se pravna sigurnost učesnika u postupku donošenja odluke, odnosno pravna sigurnost u upravnom postupku za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole.

Ciljevi koji se donošenjem ovog zakona postižu

Polazeći od rezultata prethodne analize važećeg zakona, ocenjeno je da donošenjem ovog zakona treba da se stvori osnov za ostvarivanje sledećih ciljeva:

1) održavanje stambene zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti (sprečavanje oštećenja koja nastaju upotrebom objekta, otklanjanje tih oštećenja i sl.);

2) preciziranje prava i obaveza skupštine stambene zgrade;

3) zaštita javnog interesa;

4) usklađivanje sa Odlukom Ustavnog suda Republike Srbije.

Zakonom se posredno ostvaruju i drugi ciljevi.

Koje su druge mogućnosti za rješavanje problema razmatrane

Prilikom izrade ovog zakona uzeta su u obzir alternativna rješenja u pogledu načina i postupka donošenja odluka koje se odnose na izvođenje radova na sanaciji ravnog krova i pretvaranju zajedničkih prostorija u stan. Međutim, preovladalo je mišljenje da su predložena rješenja najcelishodnija i da su u funkciji nesmetanog održavanja stambene zgrade.

Zašto je donošenje ovog zakona najbolje za rješavanje problema

Rješenjima predviđenim u Predlogu zakona stvaraju se, pored ostalog, normativne pretpostavke za obezbeđenje neophodnih sredstava za investiciono održavanje stambene zgrade, kao i zaštitu zajedničkih delova stambene zgrade.

Na koga će i kako uticati predložena rješenja

Predlogom ovog zakona se pre svega obezbeđuje pravna sigurnost u vezi održavanja stambenih zgrada, odnosno u vezi sa izvođenjem radova na sanaciji ravnog krova i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove, a koji radovi su u funkciji održavanja stambene zgrade u celini.

Da li ovaj zakon stimuliše pojavu novih privrednih subjekata i tržišnu konkurenciju

Poslove koji su u funkciji realizacije održavanja stambenih zgrada mogu obavljati pravna lica (privredna društva, druga pravna lica i radnje) kao i građani, čime se pospešuje zdrava konkurencija a time i osnivanje novih privrednih subjekata.

Koji su troškovi koje će primena akta izazvati građanima i privredi, posebno malim i srednjim preduzećima

Primena ovog zakona neće izazvati posebne troškove građanima i privredi.

Da li su zainteresovane strane imale priliku da iznesu svoje stavove o Predlogu zakona

U raspravama i konsultacijama kao i podnetim inicijativama u toku pripreme ovog zakona, zainteresovane strane su imale priliku da iznesu svoje stavove koji su uticali na konačna rešenja u ovom zakonu.

Koje mere će se tokom primene ovog zakona preduzeti da bi se ostvarili ciljevi donošenja propisa

Predlogom zakona nije predviđeno donošenje novih podzakonskih akta. U fazi primene ovog zakona, jedinicama lokalne samouprave, privrednim društvima i drugim organizacijama i građanima će se pružati neophodna stručna pomoć kako bi se ostvarili ciljevi i razlozi za donošenje ovog zakona.