

ZAKON O STANOVANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA: Stambene zajednice i upravnici - prava i obaveze

Važeći **Zakon o stanovanju i održavanju zgrada** ("Sl. glasnik RS", br. 104/2016 i 9/2020 - dr. zakon – dalje: **Zakon**) jeste matični zakon u pravu stanovanja i predviđa dva obavezna i ujedno najvažnija organa stambene zajednice:

- 1) upravnika i
- 2) skupštinu stambene zajednice.

Skupština stambene zajednice je najvažniji organ u stambenoj zajednici prvenstveno zato što donosi najznačajnije odluke, zatim bira i razrešava, nadzire i kontroliše rad upravnika, dok upravnik, sa druge strane, nema na raspolaganju gotovo nikakva pravna sredstva uticaja na rad i odlučivanje skupštine.

Skupštinu čine svi vlasnici posebnih delova zgrade (vlasnici stanova, poslovnih prostora, garaža i garažnih mesta/boksova), a u Zakonom predviđenim slučajevima mogu ih menjati član porodičnog domaćinstva ili zakupac posebnog dela.

Važnije nadležnosti skupštine jesu izbor i razrešavanje upravnika, usvajanje plana održavanja zgrade, odlučivanje o visini naknade troškova za održavanje i upravljanje, odlučivanje o angažovanju profesionalnog upravnika ili uzimanju kredita i donošenje odluke o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade.

Da bi skupština donela zakonitu odluku o nekom pitanju iz njene nadležnosti, neophodno je da sednici prisustvuje dovoljan broj njenih članova (kvorum)iii, pri čemu je to, u najvećem broju slučajeva, većina od ukupnog broja vlasnika posebnih delova sa pravom glasa (kada se odluke skupštine donose kvorumskom većinom), dok za pojedine, izuzetno važne, odluke Zakon propisuje da se iste donose 2/3 većinom od ukupnog broja glasova (kada se odluke skupštine donose dvotrećinskom apsolutnom većinom).

U pogledu upravnika stambene zajednice najpre treba reći da Zakon sadrži različite odredbe o:

- 1) tzv. "običnom" upravniku (upravniku iz reda stanara);
- 2) profesionalnom upravniku i
- 3) tzv. "prinudnom" upravniku, koji nije ništa drugo do profesionalni upravnik postavljen odlukom nadležne lokalne vlasti (opštinskog ili gradskog nivoa) u slučajevima predviđenim Zakonom.

Dakle, između suštinski dve kategorije upravnika ("običnog" i profesionalnog) postoje brojne sličnosti budući da su poslovi iz nadležnosti "običnog" upravnika ujedno i nadležnosti profesionalnog upravnika, dok profesionalni upravnik ima i dodatne zakonske dužnosti.

Glavne nadležnosti svih vrsta upravnika obuhvataju: zastupanje, predstavljanje i izvršavanje odluka stambene zajednice, podnošenje prijave za upis nastanka, promene ili prestanka podataka u Registar stambenih zajednica, predlaganje skupštini programa održavanja i staranje o njegovoj realizaciji, vođenje različitih evidencija (npr. o prihodima i rashodima stambene zajednice ili o vlasnicima posebnih i samostalnih delova, odnosno o zakupcima i korisnicima zajedničkih i posebnih delova zgrade), organizovanje izvođenja radova na zajedničkim delovima/zemljištu za redovnu upotrebu zgrade i podnošenje skupštini izveštaja o radu.

- Profesionalni upravnik -

Može se reći da su građani pokazali najviše interesovanja za položaj, prava i naročito obaveze profesionalnih upravnika kao i za pitanja kome da se obrate u slučaju da upravnik ne radi svoj posao i koja su im prava koja imaju po Zakonu u takvim i sličnim situacijama.

Profesionalni upravnik ima sva prava i obaveze "običnog" upravnika, ali, pored toga, ima i nekoliko njemu svojstvenih obaveza: da "svakog dana u nedelji u periodu od 00-24 časa" prima prijave kvarova ili drugih problema od stanara, te da zatim iste prijave prosledi nadležnom organu ili od njega zahteva

preduzimanje odgovarajućih mera; on je dužan da obezbedi izvršenje radova na hitnim intervencijama itd.

Dodatno, profesionalni upravnik dužan je da skupštini stambene zajednice podnese izveštaj o svom radu najmanje dva puta godišnje ako drugačije nije ugovoreno, dok ako je prestao da važi ugovor o angažovanju ove vrste upravnika, izveštaj o radu se podnosi u roku od 30 dana od dana prestanka ugovora o poveravanju poslova upravljanja.

Takođe, profesionalni upravnik odgovara za svoj rad strože nego što to čini "obični" upravnik, najpre zato što svoju delatnost vrši kao stručno lice koje primenjuje najstroži standard pažnje – pažnju dobrog stručnjaka, a potom i zato što mora imati zaključen ugovor o profesionalnom osiguranju.

Nadalje, za razliku od "običnog" upravnika, profesionalni upravnik uvek odgovara za svu štetu koju prouzrokuje svojim propustima kako stambenoj zajednici tako i vlasnicima posebnih/samostalnih delova u zgradi ako je šteta nastala na njihovom posebnom ili samostalnom delu zgrade. Takođe, profesionalni upravnik odgovoran je stambenoj zajednici i vlasniku posebnog dela zgrade ako je šteta nastupila zbog njegove radnje ili propuštanja u vezi sa obavezom održavanja zgrade.

Na kraju, ukoliko profesionalni upravnik propusti da podnese tužbu za regres u roku iz člana 68. stav 1. Zakona, profesionalni upravnik solidarno odgovara sa odgovornim licem za oštećenje zajedničkih delova zgrade za svu štetu koju je stambena zajednica pretrpela usled gubitka prava na regres troškova održavanja ili popravke zajedničkih delova zgrade.

- Prava i obaveze stanara -

Što se tiče prava stanara i vlasnika drugih posebnih delova možemo reći da njihova osnovna prava obuhvataju:

- 1) pravo učestvovanja u radu i pravo glasa na skupštini;
- 2) pravo izbora ličnosti profesionalnog upravnika;
- 3) pravo popravke ili vršenja drugih radova na zajedničkim delovima zgrade ako je neophodno radi otklanjanja opasnosti od prouzrokovanja štete na njegovom posebnom delu i ako to isto nije blagovremeno preduzeto od strane nadležnog lica;
- 4) pravo na tužbu za utvrđenje ništavosti odluke stambene zajednice donete suprotno Zakonu i podzakonskim aktima;
- 5) pravo uvida u stanje i promene na tekućem računu stambene zajednice;
- 6) pravo na iniciranje postavljenja profesionalnog upravnika ako zgrada ostane bez upravnika.

Među pravima stanara izdvaja se pravo učestvovanja u radu i pravo glasa na skupštini kao najvažnije, jer omogućuje stanaru da inicira donošenje novih ili izmenu starih odluka, da predlaže dnevni red sednice, čak i sam sazove sednicu pod izvesnim uslovima, eventualno pokrene postupak razrešenja upravnika koji ne ispunjava očekivanja stanara itd. Sa druge strane, svakako je važno i pravo stanara da sam izvrši neophodne radove na popravci zajedničkih delova ako preti opasnost štete na njegovom posebnom delu i ako odgovorno lice nije blagovremeno izvršilo navedene radove.

Obaveze stanara i vlasnika drugih posebnih delova, pre svega, obuhvataju obavezu održavanja svog posebnog dela zgrade u skladu sa Zakonom, obavezu učestvovanja u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade i obavezu dozvoljavanja prolaza kroz svoj posebni deo ako je to nužno za popravku ili održavanje drugog dela zgrade ili ispunjenje druge zakonske obaveze.

Od svih je svakako najvažnija obaveza održavanja, koja podrazumeva da svi vlasnici posebnih delova imaju dužnost da održavaju isti u jednom generalnom stanju ispravnosti i funkcionalnosti, tako da trećim licima od tog dela ne preti opasnost štete ili povrede, dok, sa druge strane, imaju dužnost i da učestvuju u troškovima održavanja zajedničkih delova zgrade (u šta spada tekuće i investiciono održavanje, kao i radovi hitnih intervencija).

- Nadležne inspekcije -

Ako stanari smatraju da upravnik ili profesionalni upravnik ne vrši zakonske ili ugovorne dužnosti savesno i stručno, oni mogu podneti prijavu protiv profesionalnog upravnika lokalnoj (opštinskoj ili

gradskoj) komunalnoj inspekciji po osnovu neispunjavanja dužnosti upravnika propisanih u članovima 50 i 53. Zakona.

Takođe, stanari mogu prijaviti profesionalnog upravnika i građevinskoj inspekciji ukoliko isti nije doneo ili ne sprovodi program održavanja zgrade, kao i u slučaju da je propustio da organizuje izvođenje radova koji bi otklonili opasnost po život i zdravlje ljudi, bezbednost zgrade i imovine, saobraćaja, okoline i životne sredine (članovi 126. i 127. Zakona).