

***MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
I UREĐENJA PROSTORA***

Predlog

***ZAKON
O
ETAŽNOJ SVOJINI***

Podgorica, avgusta 2004. godine

**ZAKON
O
ETAŽNOJ SVOJINI**

I - OSNOVNE ODREDBE

Pojam etažne svojine

Član 1.

Etažnom svojinom, u smislu ovog zakona, smatra se pravo svojine na posebnim djelovima stambene zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.

Stambena zgrada

Član 2.

Stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

Stambenu zgradu čine posebni i zajednički dijelovi stambene zgrade.

Pravno lice

Član 3.

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade.

Korišćenje stambene zgrade

Član 4.

Stambena zgrada koristi se u skladu sa svojom namjenom.

Vlasnik posebnog dijela stambene zgrade (u daljem tekstu: vlasnik) slobodno uživa, koristi se i raspoložuje posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, pod uslovom da ne povredjuje prava drugih vlasnika i namjenu stambene zgrade.

Posebni djelovi stambene zgrade

Član 5.

Posebni djelovi stambene zgrade su: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže odnosno garažna mjesta i dr.

Posebnim djelovima stambene zgrade smatraju se i sporedni djelovi kao što su otvoreni balkoni, terase i dr.

Stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje čine funkcionalnu i građevinsku cjelinu i koje, po pravilu, imaju zaseban ulaz.

Poslovna prostorija je jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Zajednički djelovi stambene zgrade

Član 6.

Zajednički djelovi stambene zgrade su djelovi koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, i to:

- temelji,
- vertikalna konstrukcija,
- horizontalna (međuspratna konstrukcija),
- krov,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- fasada zgrade uključujući prozore i vrata,
- elementi zaštite od spoljnih uticaja na zajedničkim djelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.)
- krovna i ostala limarija na zajedničkim djelovima zgrade,
- dimnjaci i ventilacioni kanali, hidranti, protivpožarni sistemi i instalacije uključujući i protivpožarne aparate u zajedničkim djelovima zgrade,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- liftovi u zajedničkim djelovima zgrade sa instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovnu upotrebu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključujući revizionna okna,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim djelovima zgrade,
- električne instalacije stepenišne rasvjete i drugih potrošača u zajedničkim djelovima zgrade, glavna razvodna ploča sa uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,

- nužna i panik rasvjeta,
- zajednička instalacija centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do ventila radijatora, odnosno ventila potrošača u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- radijatori i druga grejna tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonke instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske i radio antenske instalacije uključujući i satelitske instalacije sa pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućavaju zajednički prijem do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonice, električne brave i interfoni od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička kotlarnica i toplana,
- zajednički sistemi za klimatizaciju,
- zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici holovi, podrumi, garaže, garažna mjesta
- svjetlarnici,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, pumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu,električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje liftova, i sl.,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- ostali djelovi i instalacije neophodni za održavanje i zajedničku upotrebu stambene zgrade.

Zajednički djelovi stambene zgrade su i oni djelovi koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata; stepenište; posebni holovi; potkrovlje; podrum; dimnjaci; terase; uređaji za ogrev i sl.).

Zajednički djelovi stambene zgrade su i drugi djelovi koji su u posebnoj zgradi ili su dio druge zgrade (zajedničke kotlarnice, hidrofori, garaže i dr.).

Skloništa

Član 7.

Skloništa su u državnoj svojini.

Način upravljanja i raspolaganja skloništima propisuje Vlada Republike Crne Gore.

Porodične stambene zgrade

Član 8.

Odredbe ovog zakona odnose se i na porodične stambene zgrade u etažnoj svojini, osim ako ih zakon, ugovor ili priroda stvari ne isključuju.

II – SVOJINSKI ODNOSI

Svojina na posebnim djelovima stambene zgrade

Član 9.

Na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojину, susvojину ili zajedničku svojину.

Zajednička svojina na zajedničkim djelovima stambene zgrade

Član 10.

Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину.

Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojину imaju samo vlasnici tih posebnih dijelova.

Zajednička svojina odnosno pravo korišćenja zemljišta

Član 11.

Ako je urbanistička parcela na kojoj je stambena zgrada izgrađena u privatnoj svojini, vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину na tom zemljištu, ukoliko pojedini djelovi zemljišta ne predstavljaju javnu površinu.

Ako je stambena zgrada izgrađena na urbanističkoj parceli u državnoj svojini, vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину na zemljištu na kom je zgrada izgrađena.

Na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, vlasnici, u slučaju iz stava 2. ovog člana, imaju pravo korišćenja.

Propast stambene zgrade

Član 12.

U slučaju djelimične propasti stambene zgrade, svakom vlasniku pripada vrijednost građevinskog materijala, koja se utvrđuje srazmjerno vrijednosti svakog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade.

Ako se vlasnici ne sporazumiju o vrijednosti materijala koji svakom od njih pripada, to će utvrditi sud u vanparničnom postupku.

Ako stambena zgrada potpno propadne, svakom vlasniku pripada udio na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena, srazmjerno vrijednosti njegovog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, ako vlasnici ugovorom nijesu drugačije odredili.

Zavisna prava

Član 13.

Prava koja vlasnik ima na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena i na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim djelovima, nedjeljivo su povezana sa njegovim posebnim djelovima zgrade, pa se sve promjene u pravima na ovom dijelu zgrade odnose i na ta prava.

Korišćenje posebnih dijelova

Član 14.

Vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog dijela stambene zgrade u ispravnom stanju.

Vlasnik je dužan da čuva i održava svoj dio stambene zgrade, na način da se drugim vlasnicima ne pričinjava nikakva šteta.

Kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje, vlasnik je obavezan da otkloni bez odlaganja.

Za svu štetu koja je pričinjena drugim vlasnicima odgovara vlasnik koji ima obavezu održavanja, a ako je to bila obaveza više vlasnika, oni odgovaraju za štetu solidarno.

Vlasnik je obavezan da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik dužan je da dopusti pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline

Radovi na posebnom dijelu

Član 15.

Vlasnik može, u skladu sa propisima o gradjenju, vršiti prepravke svog dijela stambene zgrade, ako se tim prepravkama ne dira u dio drugog vlasnika ili u djelove koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik ne može vršiti na svom dijelu prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade ili umanjiti sigurnost ili stabilnost zgrade, ili zajedničkog ili posebnog dijela, ili ovim djelovima na drugi način nanijeti štetu.

Vlasnik koji vrši prepravke na svom dijelu obavezan je dati primjerenu naknadu drugom vlasniku čija je prava time povrijedio, čak i kad je ovaj bio obavezan da trpi tu povredu.

Za svu štetu koju drugi vlasnici pretrpe u vezi promjena na posebnom dijelu odgovara vlasnik tog dijela, a ako je štetu pričinilo više njih, odgovornost je solidarna.

Korišćenje zajedničkih dijelova

Član 16.

Vlasnik je dužan da koristi zajedničke dijelove u skladu sa njihovom namjenom i u mjeri koja odgovara pravima drugih vlasnika.

Vlasnici mogu donijeti odluku o svim radovima na zajedničkim djelovima koji imaju za cilj poboljšanje ili olakšanu upotrebu ili veći prihod.

Zabranjeni su radovi koji mogu prouzrokovati štetu stabilnosti ili sigurnosti stambene zgrade, koji joj mijenjaju arhitektonski izgled ili koji prouzrokuju da određene zajedničke dijelove zgrade ne može upotrebljavati čak ni jedan vlasnik.

Pravo nadogradnje

Član 17.

Stambena zgrada može se nadograditi odnosno zajednički dijelovi pretvoriti u stan (u daljem tekstu: nadogradnja) saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o gradjenju i ovim zakonom.

Ne može se vršiti nadogradnja koja utiče na stabilnost i sigurnost stambene zgrade, ako se nadogradnjom nanosi šteta arhitektonskom izgledu zgrade ili zanačajno umanjuje provjetrenost i prozračnost nižih spratova.

Imalac prava nadogradnje dužan je vlasnicima naknaditi vrijednost zajedničkog dijela koji se nadogradjuje, osim ako drugačije ne proizilazi iz odluke skupštine vlasnika odnosno ugovora.

Imalac prava nadogradnje i stambena zgrada svoje međusobne odnose uređuju ugovorom.

Ako vlasnici ne vrše nadogradnju, dužni su da nadležnom organu Republike odnosno jedinice lokalne samouprave ponude pravo preče kupovine dijela stambene zgrade koji se nadograđuje odnosno pretvara u stan.

Nadležni organ Republike odnosno jedinice lokalne samouprave dužan je da se izjasni o ponuđenom pravu preče kupovine u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva vlasnika.

Obaveze imaoaca prava na nadogradnju

Član 18

Vlasnici koji trpe štetu zbog izvodjenja radova nadogradnje ili zbog konačnog umanjenja vrijednosti njihovog dijela ili zbog ozbiljnog ometanja uživanja, čak i kada je to privremeno, imaju pravo na obeštećenje.

Imalac prava nadogradnje dužan je:

1) da o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja nastanu usled izvodjenja radova, najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja.

2) da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja uključujući i odgovarajuće troškove,

3) da po završetku radova, u roku od 10 dana, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova,

4) da obavijestiti vlasnike o početku izvodjenja radova najkasnije 30 dana prije početka izvodjenja radova.

Pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije

Član 19.

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju na način utvrdjen propisom Vlade Republike Crne Gore.

III – UPRAVLJANJE STAMBENIM ZGRADAMA

Pojam upravljanja stambenom zgradom

Član 20.

Upravljanje stambenom zgradom obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjedjenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade.

Upravljanje stambenom zgradom

Član 21.

Stambenom zgradom upravljaju vlasnici.
Vlasnici su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom.

Organi upravljanja

Član 22.

Organi upravljanja stambenom zgradom su skupština vlasnika (u daljem tekstu: skupština) i upravnik.

Organi upravljanja djelovima zgrada

Član 23.

Kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.

U stambenoj zgradi u kojoj su obrazovani organi upravljanja u smislu stava 1. ovog člana, međusobni odnosi vlasnika uređuju se ugovorom.

Skupština vlasnika

Član 24.

Skupštinu čine vlasnici odnosno njihovi predstavnici.

Skupština:

- donosi program održavanja stambene zgrade i obezbjeđuje njegovo izvršavanje,

-odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade,

- usvaja godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade,

- utvrđuje visinu i način obezbjeđivanja sredstava za održavanje stambene zgrade,

- odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi,

- donosi finansijski plan i godišnji obračun stambene zgrade,

- odlučuje o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja,

- odlučuje o visini naknade za rad upravnika,

- obezbjeđuje namjensko korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade,

- donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadgradnja ili koji se pretvaraju u stan,

- odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije,

- 10;
- donosi odluku o korišćenju poslovnih prostorija,
 - stara se o zaštiti stambene zgrade i ispravnosti instalacija i uređaja,
 - donosi pravila o međusobnim odnosima vlasnika kada je broj vlasnika veći od
- 10;
- obezbjeđuje primjenu kućnog reda u stambenoj zgradi,
 - odlučuje o osiguranju stambene zgrade,
 - odlučuje po prigovoru vlasnika protiv odluka upravnika,
 - odlučuje o radovima koji su potrebni za vanredno održavanje, ustanovljavajući u slučaju potrebe posebni fond,
 - odlučuje o drugim pitanjima u vezi upravljanja stambenom zgradom.

Predsjednik skupštine

Član 25.

Skupština ima predsjednika.

Predsjednik skupštine se bira većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.

Predsjednik skupštine je obavezan da najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.

Inicijativa za sazivanje skupštine

Član 26.

Inicijativu za sazivanje sjednice skupštine može dati i 1/4 vlasnika.

Skupština vlasnika može obrazovati stalna ili povremena tijela za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, odnosno obavljanje ovih poslova može povjeriti licu iz reda svojih članova ili trećem licu.

Način odlučivanja skupštine vlasnika

Član 27.

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadgradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.

Ako iz pravila vlasnika proističe obaveza da samo neki vlasnici snose troškove održavanja djelova zgrade, tim pravilima može predvidjeti da samo ti vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pismenu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom.

Odluke skupštine

Član 28.

Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika.

Odluke skupštine objavljuju se na način koji utvrdi skupština.

Protiv odluke skupštine vlasnik može podnijeti tužbu sudu radi njenog poništaja u roku od trideset dana od dana objavljivanja odluke.

Izbor i razrešenje upravnika

Član 29.

Kad je broj vlasnika veći od četiri, imenuje se upravnik stambene zgrade.

Upravnika bira i razrješava skupština većinom glasova članova skupštine, za period od četiri godine.

Za upravnika se može imenovati vlasnik odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja.

Skupština sa upravnikom zaključuje ugovor o međusobnim odnosima.

Imenovanje i razrješanje upravnika upisuje se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ lokalne uprave.

Upravniku, po pravilu, za obavljene radove pripada naknada koju obezbjeđuju vlasnici iz sredstava održavanja.

Privremeni upravnik

Član 30.

Ako vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan ovim zakonom, nadležni organ lokalne uprave imenovaće, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

Privremeni upravnik ima sva ovlašćenja upravnika iz člana 29. ovog zakona, i ovlašćenje za sazivanje skupštine vlasnika radi njenog konstituisanja.

Privremeni upravnik imenuje se na određeno vrijeme, do izbora upravnika.

Nadležnosti upravnika

Član 31.

Upravnik:

- izvršava odluke skupštine;
- predlaže program održavanja zgrade,
- stara se o realizaciji programa održavanja stambene zgrade i o tome podnosi izvještaj skupštini,
- po sopstvenoj inicijativi obezbjedjuje obavljanje hitnih radova
- zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostorija,
- naplaćuje prihode i izvršava obaveze,
- predstavlja i zastupa stambenu zgradu,
- organizuje naplate i prijem uplata u korist računa zgrade,
- prima i otpušta domara,
- obezbjedjuje poštovanje pravila etažnih vlasnika,
- podnosi skupštini izvještaj o svom radu u prethodnoj kačendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave, i to najkasnije do 30. juna svake godine.
- izvršava i druge poslove koje odredi skupština.

Protiv akata i radnji upravnika vlasnik može uložiti prigovor skupštini.

U slučaju prihvatanja prigovora iz stava 2. ovog člana, upravnik je dužan naknaditi pričinjenu štetu.

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika

Član 32.

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika (u daljem tekstu: pravila vlasnika) sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajednički djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr.

Pravila vlasnika se donose većinom glasova prisutnih članova skupštine. Svaki vlasnik može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika. Pravila vlasnika odlažu se u registar koji vodi nadležni organ lokalne uprave. Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice.

Nesaglasnost vlasnika oko vođenja spora

Član 33.

Kada stambena zgrada odluči da pokrene spor, vlasnik koji s tim nije saglasan, može se, podnošenjem zahtjeva upravniku, osloboditi od odgovornosti u pogledu posljedica spora za slučaj neuspjeha.

Vlasnik je obavezan da zahtjev iz stava 1. ovog člana dostavi upravniku u roku od trideset dana od dana obavještenja o odluci skupštine.

Ako je ishod spora u korist vlasnika, vlasnik koji se nije saglasio sa vođenjem spora, ali koji izvlači korist, obavezan je da učestvuje u snošenju svih troškova koji padaju i na teret drugih vlasnika.

Održavanje stambene zgrade

Član 34.

Održavanje stambene zgrade čini izvodjenje 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 čini i izvodjenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Održavanjem stambenih zgrada obezbjeđuje se zaštita stambenih zgrada i potreban nivo stanovanja.

U cilju obezbjeđenja uslova iz stava 3. ovog člana, jedinica lokalne samouprave vodi registar vlasnika, kao i stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova.

Vrste radova na održavanju stambene zgrade

Član 35.

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

1) radovi redovnog održavanja,

- 2) hitni radovi,
- 3) nužni radovi.

Radovi redovnog održavanja

Član 36.

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade su:

- krećenje ili bojanje unutrašnjih zidova,
- bojanje spoljnje i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi,
- farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- bojanje fasade,
- zamjena i popravke stolarije uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine, grilje, i sl.)
- opravke krova i ravnog krova,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca,svjetiljki, interfona, i sl.), kao i održava nje spoljne rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi
- redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane),
- redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju,
- redovni servisi liftova,
- redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,
- redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu,
- redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa uključujući uređaje za kablovsku i satelitsku TV,
- redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina, i dr.
- redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača,
- čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka,
- održavanje higijene u zajedničkim dijelovima stambene zgrade.
- ostali radovi redovnog održavanja.

Hitni radovi

Član 37.

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se na stambenoj zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline, i to:

- radovi na plinskim instalacijama,
- radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema,
- radovi na sistemu za klimatizaciju,
- radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi spriječavanja daljih štetnih posljedica,
- radovi na električnoj instalaciji,
- radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala,
- radovi u slučaju prodiranja vode u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, kao i znatnijeg oštećenja krova,
- radova na liftu,
- radova na fasadi,
- radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih delova zgrade,

Izvođenje hitnih radova

Član 38.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade ako ih ne obavi vlasnik, ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.

Vlasnik je dužan da, odmah po saznanju, obavijesti upravnika kao i privredno društvo odnosno drugo pravno lice, kome su povjereni poslovi održavanja, o potrebi preduzimanja hitnih radova.

U slučaju iz stava 2. ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa obavezan je da nadoknadi vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi.

Obezbjeđenje izvođenja hitnih radova

Član 39.

Ako stambena zgrada ne obezbijedi izvođenje hitnih radova, jedinica lokalne samouprave će, po nalogu lica koje vrši nadzor, obezbijediti izvođenje ovih radova, preko privrednog društva odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Stambena zgrada dužna je troškove za radove iz stava 1. ovog člana naknaditi jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi jedinica lokalne samouprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja vjerodostojnu ispravu u izvršnom postupku.

Vlasnik je dužan da omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara.

Nužni radovi

Član 40.

Nužnim radovima smatraju se radovi preduzeti radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova
- sanacije klizišta,
- zamjene instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja, i sl.),
- sanacije fasade odnosno spoljašnjeg izgleda stambene zgrade
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade.

Normative i standarde za radove iz stava 1. ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave.

Troškovi održavanja stambene zgrade

Član 41.

Troškove redovnog održavanja, hitnih i nužnih radova stambene zgrade snose vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade, u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.

Vlasnici su obavezni, kao akontaciju za troškove iz stava 1. ovog člana, uplaćivati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade najkasnije petnaestog u mjesecu za tekući mjesec i to:

- za stanove iznos od 1 bod/m² korisne stambene površine,
- za garaže iznos od 2 boda/m² korisne površine,
- za poslovne prostorije i stanove u kojima se obavlja poslovna djelatnost zdravstvenog tipa iznos od 3 boda/m² korisne površine,
- za poslovne prostorije u kojima se obavlja ugostiteljska ili trgovačka i slična djelatnost iznos od 4 boda/m² korisne površine.

Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,1 € utvrđuje skupština vlasnika.

Vlasnik koji je snosio troškove održavanja za zajedničke djelove bez ovlaštenja upravnika ili skupštine, nema pravo regresa, osim ako se ne radi o hitnim troškovima.

Ako vlasnik dva mjeseca uzastopno ne postupi po odredbi stava 2. ovog člana, upravnik stambene zgrade će pred nadležnim sudom zahtijevati uplatu sredstava na ime troškova održavanja.

Sredstva za održavanje stambene zgrade

Član 42.

Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade, vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade, i to:

- redovnog održavanja,
- hitnih opravki zajedničkih djelova stambene zgrade,
- nužnih radova,
- osiguranja stambene zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih djelova stambene zgrade,
- otplate zajma za finansiranje troškova,
- drugih troškova u vezi održavanja stambene zgrade.

Sredstva za održavanje stambene zgrade, vlasnici su dužni da uplaćuju na poseban račun, koji je u tu svrhu otvoren.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade raspolaže upravnik pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama skupštine i pravilima vlasnika.

Zajednički račun

Član 43.

Vlasnici su obavezni da otvore zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih vlasnika u stambenoj zgradi odnosno lameli ili ulazu.

Zajednički račun čine novčani doprinosi koje su vlasnici uplatili na osnovu odluke skupštine vlasnika ili odluke koju je na zahtjev nekog od vlasnika donio sud s obzirom na predviđene troškove.

Zajedničkim računom upravljaju vlasnici, odnosno upravnik kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg vlasnika i uloženom na način da donosi plodove.

Vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Izveštaj o sredstvima na zajedničkom računu

Član 44.

Upravnik kojem je prestao mandat obavezan je da bez odlaganja podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu, a eventualnu gotovinu preda novom upravniku.

Evidencija sredstava

Član 45.

Upravnik zgrade je obavezan da vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim za održavanje stambene zgrade.

O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik podnosi izvještaj skupštini najmanje jednom godišnje.

Pravo uvida u izvještaj imaju svi vlasnici.

Odgovornost za obaveze

Član 46.

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada u vezi sa održavanjem, odgovaraju supsidijarno vlasnici, u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

Način organizovanja održavanja

Član 47.

O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština, saglasnošću vlasnika kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.

Akt skupštine vlasnika o načinu organizovanja poslova održavanja dostavlja se nadležnom organu lokalne uprave u roku od petnaest od dana njegovog donošenja.

Povjeravanje poslova održavanja

Član 48.

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade skupština, može povjeriti privrednom društvu odnosno drugom pravnom licu, ili na drugi način obezbijediti njihovo izvođenje.

Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju stambene zgrade.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, međusobni odnosi uređuju se ugovorom koji sadrži naročito: način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade; način i rokove

obezbjeđivanja sredstava za održavanje; način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje i dr.

Ugovor o povjeravanju poslova održavanja

Član 49.

Vlasnici i privredno društvo ili drugo pravno lice kome se ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor koji sadrži, naročito:

- 1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- 2) cijenu, način i uslove plaćanja;
- 3) način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;
- 4) međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.

Prijava štete

Član 50.

Vlasnik je dužan da bez odlaganja prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na onim posebnim djelovima, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.

Kad prijete opasnost od štete, svaki vlasnik je dužan preduzeti nužne mjere bez pristanka ostalih vlasnika.

Odluka o kućnom redu

Član 51.

Nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku o kućnom redu.

IV - ZAKUP STANA

Pojam ugovora o zakupu stana

Član 52.

Ugovorom o zakupu stana obavezuje se zakupodavac da preda stan zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu.

Forma

Član 53.

Ugovor o zakupu stana mora biti zaključen u pismenoj formi i ovjeren od strane nadležnog organa lokalne uprave.

Ugovor zaključen suprotno odredbi stava 1. ovog člana nema pravno dejstvo.

Ugovorom o zakupu stana uređuju se i međusobni odnosi pri upravljanju stambenom zgradom.

Shodna primjena pravila

Član 54.

Na odnose nastale povodom zakupa stana shodno se primjenjuju odredbe zakona kojima se uređuju obligacioni odnosi, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Otkaz ugovora zbog neplaćanja zakupnine

Član 55.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu stana bez davanja otkaznog roka, ako zakupac ne plati zakupninu u dva uzastopna roka.

Izuzetno, ugovor o zakupu stana će ostati na snazi ako zakupac isplati iznos dužne zakupnine prije nego što mu otkaz bude saopšten, ili ako tada bude imao prema zakupodavcu potraživanje koje ispunjava uslove za prebijanje.

Otkaz ugovora zbog nedozvoljenog podzakupa

Član 56.

Zakupdavac može otkazati ugovor o zakupu bez otkaznog roka ako je stan dat u podzakup bez njegove dozvole.

Prestanak ugovora

Član 57.

Ugovor o zakupu stana prestaje:

1) sporazumnim raskidom,

- 2) protekom vremena za koje je zaključen,
 - 3) propašću stana,
 - 4) ako se zgrada ili dio zgrade ruši na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog organa,
 - 5) ako se saglasno propisu mijenja namjena stambene zgrade, odnosno stana,
 - 6) otkazom,
 - 7) u drugim slučajevima utvrdjenim zakonom.
- U slučajevima iz stava 1 tač. 4 i 5 ovog člana iseljenje zakupca sprovodi se na osnovu rješenja nadležnog organa, a može se izvršiti tek nakon što se da zakupcu stana omogućiti zasnivanje zakupa na drugom odgovarajućem stanu.

Otkaz

Član 58.

Ugovor o zakupu stana čije trajanje nije određeno, niti određivo, prestaje otkazom koji svaka strana može dati drugoj, poštujući određeni otkazni rok.

Ako dužina otkaznog roka nije određena ugovorom, ona iznosi tri mjeseca.

Zakup sa nasljednicima

Član 59.

U slučaju smrti zakupca ili zakupodavca, zakup se nastavlja sa njihovim nasljednicima, ako drukčije nije ugovoreno.

U slučaju smrti zakupca, njegovi nasljednici mogu prije isteka određenog vremena otkazati ugovor u roku od šest mjeseci od njegove smrti, pazeći na otkazni rok.

Useljenje bez pravnog osnova

Član 60.

Ako se neko lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje ima pravni interes može kod organa lokalne uprave da zahtijeva njegovo iseljenje.

Postupak za iseljenje je hitan.

Protiv rješenja može se u roku od tri dana izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za stambene poslove, koja ne zadržava izvršenje rješenja.

V. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA

Član. 61.

Privredna društva, druga pravna lica i subjekti obezbjeđuju sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, u skladu sa potrebama i mogućnostima.

Privredna društva, druga pravna lica i subjekti, saglasno principu slobodne inicijative koji proizilazi iz prava svojine, mogu rješavati stambena pitanja zaposlenih prodajom stanova pod tržišnim ili povoljnijim uslovima, dodjelom stambenih kredita, zamjenom, poklonom, zakupom, pretvaranjem zajedničke svojine ili susvojine u etažnu svojinu i na drugi način, u skladu sa svojim opštim aktom.

Lica koja su bila obveznici plaćanja doprinosa za stambenu izgradnju, imaju pravo na određene povoljnosti prilikom rješavanja svojih stambenih potreba, u skladu sa opštim aktom privrednog društva, drugog pravnog lica odnosno subjekta.

Član. 62.

Rješavanje stambenih pitanja korisnika prava iz penzijskog i invalidskog osiguranja uređuje Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja svojim propisima, u skladu sa zakonom.

Rješavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica uređuje Republika i jedinica lokalne samouprave, svojim propisima.

Rješavanje stambenih pitanja od interesa za Republiku odnosno jedinicu lokalne samouprave uređuje Vlada Republike Crne Gore ili jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

VI - KAZNENA ODREDBA

Prekršaj za pravno i fizičko lice

Član 63.

Novčanom kaznom u iznosu od stotrukog do dvestastrukog iznosa minimalne zarade u Republici kazniće se za prekršaj privredno društvo odnosno drugo pravno lice ako:

1) ne dopusti pristup ovlašćenim licima u svoj dio, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 14 stav 6),

2) vrši na svom dijelu prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade ili umanjiti sigurnost i stabilnost zgrade ili posebnog dijela ili ovim djelovima na drugi način nanijeti štetu (član 15 stav 2),

3) izvodi radove koji mogu prouzrokovati štetu stabilnosti ili sigurnosti stambene zgrade, koji joj mijenjaju arhitektonski izgled ili koji prouzrokuju da određene zajedničke djelove zgrade ne može upotrebljavati čak ni jedan vlasnik (član 16 stav 3),

4) vrši nadogradnju koja utiče na stabilnost i sigurnost stambene zgrade, ako se nadogradnjom nanosi šteta arhitektonskom izgledu zgrade ili značajno umanjuje provjetrenost i prozračnost nižih spratova (član 17 stav 2),

5) o svom trošku ne otkloni kvarove i oštećenja koja nastanu usljed izvodjenja radova, najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 18 stav 2 tačka 1),

6) u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, ne obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja uključujući i odgovarajuće troškove (član 18 stav 2 tačka 2),

7) po završetku radova, u roku od 10 dana, prostorije, uređjaje i instalacije ne dovede u stanje kakvo je bilo prije izvodjenja radova (član 18 stav 2 tačka 3),

8) ne obavijesti vlasnike o početku izvodjenja radova najkasnije 30 dana prije početka izvodjenja radova (član 18 stav 2 tačka 4),

9) ne obrazuje organe upravljanja iz člana 22 ovog zakona (član 21),

10) ne omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 39 stav 4),

11) ne plaća akontaciju troškova redovnog održavanja, hitnih i nužnih radova stambene zgrade (član 41 stav 2),

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u privrednom društvu odnosno drugom pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od petostrukog do petnaestostrukog iznosa minimalne zarade u Republici.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od petostrukog do petnaestostrukog iznosa minimalne zarade u Republici.

VII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Rok za uskladjivanje upravljanja

Član 64.

Vlasnici su dužni da upravljanje stambenom zgradom usaglase sa odredbama ovog zakona u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za donošenje propisa

Član 65.

Propisi na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona donijeće se u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Započeti postupci

Član 66.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kome nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Odredbe o otkupu

Član 67.

Lica koja su započela postupak otkupa stana odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu ovog zakona, vrše otkup stana u skladu sa odredbama čl. 55 do 71. Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", br. 21/95).

Otkupna cijena stana iz člana 58. Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", br. 21/95) za lica iz stava 1. ovog člana, utvrđuje se na osnovu minimalne cijene rada u Republici, a najniža otplatna rata iz člana 60. toga Zakona usklađuje se najviše do visine minimalne cijene rada u Republici.

Nadzor nad sprovođenjem zakona

Član 68.

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za stambene poslove.

Prestanak ranijeg zakona

Član 69.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o etažnoj svojini, ("Službeni list RCG", br. 21/95).

Stupanje na snagu

Član 70.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore".

O B R A Z L O Ź E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 12. Ustava Republike Crne Gore, kojom je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju, između ostalog, i pitanja od interesa za Republiku.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Donošenjem Zakona o etažnoj svojini («Službeni list RCG», br. 21/95), krajem 1995. godine, stvorene su **osnovne pravne pretpostavke** za funkcionisanje ovog segmenta stambenih odnosa na novim svojinskim osnovama, primjerenim institutu etažne svojine.

Etažna svojina je kompleksan pravni institut koji obuhvata glavno pravo koje povezano sa dva akcesorna (sporedna) prava. Glavno pravo je pravo svojine na posebnim djelovima zgrade a sporedna prava su pravo na zajedničkim djelovima zgrade i pravo na zemljištu na kom je zgrada podignuta. Etažna svojina predstavlja, u stvari, odnos koji se zasniva na postojanju više individualnih svojina koje se, kao takve, reflektuju na zajedničke djelove.

Kod etažne svojine, dakle, pored zajedničkog upravljanja postoji i autonomno pravo svakog vlasnika u zajedničkoj zgradi odnosno čvrsta veza između individualnog i kolektivnog prava.

Vlasnici su se veoma brzo prilagodili svojim individualnim, vlasničkim pravima i obavezama i kolektivnim pravima predviđenim Zakonom o etažnoj svojini - za razliku od svojih kolektivnih obaveza što je, uz evidentnu neefikasnost jedinica lokalne samouprave, jedan od osnovnih razloga lošeg stanja u oblasti održavanja stambenog fonda.

Ilustracije radi, a vezano za implementaciju Zakona o etažnoj svojini, organi upravljanja u stambenim zgradama (skupština, upravnik), obrazovani su u 18 opština Republike i to u 31,9% stambenih zgrada. Ovi organi nijesu ni konstituisani u opštinama Žabljak, Plužine i Cetinje. S druge strane, u opštinama u

kojima su obrazovani - oni zbog nezainteresovanosti vlasnika, u značajnom broju ne funkcionišu.

Važeći Zakon o etažnoj svojini sadrži rješenje da je **investiciono održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i radovi koji se izvode kao hitne intervencije, u javnom interesu**, a koje je rješenje ugrađeno u Zakon, kao prelazni put ka novom konceptu održavanja i upravljanja. Propisan je i način ostvarivanja tog interesa (ovlašćenje opštinama, da svojim propisom, urede sva pitanja vezana za propisivanje i naplatu naknade za odnosno održavanje, s tim što je Zakonom dat samo generalni okvir; da se radi vršenja kontrole korišćenja sredstava koja uplaćuju vlasnici obrazuje savjet predstavnika; zatim pitanja evidencije stambenih zgrada, obračuna troškova i dr.).

U devet opština, poslove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade obavljaju javna preduzeća (Podgorica, Nikšić, Pljevlja, Andrijevića, Bar, Berane, Bijelo Polje, Žabljak i Herceg Novi), u šest opština lokalni sekretarijati (Budva, Kolašin, Rožaje, Tivat, Šavnik i Mojkovac), u dvije opštine direkcije za uređenje i izgradnju (Kotor i Plav). U četiri opštine (Plužine, Cetinje, Danilovgrad i Ulcinj) nije organizovano održavanje zajedničkih djelova stambenih zgrada.

Nadalje, obavezi finansiranja troškova održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i hitnih intervencija u stambenoj zgradi **nije se pristupilo u 13 opština** (Andrijevića, Berane, Budva, Bijelo Polje, Danilovgrad, Žabljak, Kolašin, Mojkovac, Plav, Plužine, Ulcinj, Cetinje i Šavnik). U ostalih osam opština procenat naplate (podaci iz 2003. godine) iznosi od 1% u Budvi do 61,5% u Baru. U Podgorici, taj procenat iznosi 12,3%, a na nivou Republike 30,2%.

Ovakvo, zabrinjavajuće, stanje u oblasti stambenog fonda Republike uslovalo je programiranje donošenja novog Zakona o etažnoj svojini za 2004. godinu.

Takođe, dosadašnja primjena Zakona o etažnoj svojini, ukazala je na neophodnost izmjena i dopuna pojedinih zakonskih opredjeljenja, a bilo je nužno ista upodobiti sa drugim, uporedno-pravnim sistemima.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

1. **Osnovne odredbe** Predloga zakona sadrže polazna, osnovna načela odnosno pojmove kojima se, u daljem tekstu Predloga zakona, razradjuje institut etažne svojine.

Etažna svojina definisana je kao pravo svojine na posebnim djelovima stambene zgrade s kojim su nedeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kome je zgrada podignuta. Pri tome je nužno istaći da je etažna svojina svojina na fizičkom, realnom dijelu zgrade.

Pored utvrđivanja pojma stambene zgrade, Predlogom je predviđeno, za razliku od važećeg zakonskog rješenja, da stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Predloženo rješenje je u korelaciji sa opredjeljenjima koja se odnose na upravljanje odnosno održavanje stambene zgrade – a na isto je uputila i dosadašnja primjena važećeg Zakona.

Kako stambenu zgradu čine posebni i zajednički djelovi stambene zgrade (član 2.), ovi djelovi su precizno i sveobuhvatno definisani kako, u buduće, u praksi ne bi dolazilo do sumnji i nedoumica u pogledu ovog značajnog pitanja (član 5. i 6.), kako sa aspekta svojinskih prava, tako i sa aspekta upravljanja stambenom zgradom.

Država je, zbog njihovog opšteg značaja, određena za titulara skloništa, a Vlada Republike Crne Gore ovlašćena da propiše način upravljanja i raspolaganja skloništima (član 7.).

2. U glavi **II Svojinski odnosi** detaljno su i sveobuhvatno regulisani odnosi i pitanja koja proističu iz pravnog instituta etažne svojine – gdje je osnovno polazište da na zajedničkim djelovima zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, etažni vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, a na djelovima zgrade koji služe samo nekim a ne svim posebnim djelovima zgrade zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova (član 10.).

Zajednička nedjeljiva svojina na zajedničkim djelovima stambene zgrade je prvo akcesorno pravo, dok je drugo akcesorno pravo koje proističe iz etažne svojine na posebnom dijelu zgrade - zajednička nedjeljiva svojina odnosno pravo korišćenja zemljišta (član 11.). Sledstveno tome, ako je zemljište na kome je stambena zgrada izgrađena u privatnoj svojini vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na tom zemljištu, ukoliko pojedini djelovi zemljišta ne predstavljaju javnu površinu - a ako je stambena zgrada izgrađena na urbanističkoj parceli u državnoj svojini etažni vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na zemljištu na kom je zgrada izgrađena, a na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu te zgrade etažni vlasnici imaju pravo korišćenja.

Prava koja vlasnik ima na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena i na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim djelovima, nedjeljivo su povezana sa njegovim posebnim djelovima zgrade, pa se sve promjene u pravima na ovom dijelu zgrade odnose i na ta prava (član 13.).

Predlogom zakona utvrđene su obaveze za vlasnike u pogledu korišćenja posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade (čl. 14. i 15.). U vezi s tim je i opredjeljenje da vlasnik zajedničke djelove koristi u skladu sa njihovom namjenom i u mjeri koja odgovara pravima drugih vlasnika. (član 16.).

Kod uređivanja pitanja etažne svojine, evidentne potrebe za novim stambenim prostorom ukazale su na neophodnost omogućavanja nadogradnje stambene zgrade odnosno pretvaranja zajedničkih djelova stambene zgrade u stan. Važeće zakonsko rješenje da jedinice lokalne samouprave propisuju način i postupak nadogradnje stambene zgrade pokazalo se kao necjelishodno i sporno sa aspekta nadležnosti - pa je, stoga, ovim predlogom to pitanje u cjelini regulisano. Predviđeno je (član 17.) da se stambena zgrada može nadograditi odnosno zajednički djelovi pretvoriti u stan saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o gradjenju i ovim zakonom. Ne može se vršiti nadogradnja koja utiče na stabilnost i sigurnost stambene zgrade, ako se nadogradnjom nanosi šteta arhitektonskom izgledu zgrade ili značajno umanjuje provjetrenost i prozračnost nižih spratova. Predlogom su predviđene obaveze za imaooca prava nadgradnje, a u cilju zaštite prava vlasnika (član 18.).

U istom kontekstu obezbjeđenja prostora je i rješenje propisano članom 19. Predloga zakona da se posebni i zajednički dio stambene zgrade može pretvoriti u poslovnu prostoriju na način utvrđen propisom Vlade Republike Crne Gore. Dosadašnja primjena važeće Uredbe upućuje na neophodnost odnosne norme.

3. Upravljanje stambenim zgradama obradeno je u glavi III Predloga zakona i ovaj segment instituta etažne svojine značajno je izmijenjen i dopunjen u odnosu na važeća zakonska rješenja. Ovo je bilo neophodno iz dva razloga. Prvi je taj što su postojeća rješenja, a u prvom redu rješenja koja se odnose na održavanje stambenih zgrada, bila prelaznog karaktera odnosno nijesu bila primjerena institutu etažne svojine. Drugi razlog predloženih izmjena i dopuna rezultat je činjenice da postojeća zakonska rješenja u ovom segmentu etažne svojine nijesu dala ni približno očekivane rezultate – niti u dijelu obrazovanja organa upravljanja niti u dijelu naplate naknade za održavanje – a što je doprinijelo i uzrokovalo nastavljanje propadanja stambenog fonda i ugrožavanja uslova stanovanja.

Pojmovno, upravljanje stambenom zgradom obuhvata donošenje odluke o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju, zatim obezbjedjenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade. Stambenom zgradom upravljaju vlasnici (član 21.), koji su dužni da obrazuju organe upravljanja.

Vlasnici upravljaju stambenom zgradom preko svojih organa upravljanja – skupštine i upravnika (član 22.). U slučaju da stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno (član 23.). Predloženo rješenje, ocjenjuje se, obezbjedjuje efikasno upravljanje velikim stambenim zgradama.

Skupština vlasnika je «vrhovni» organ etažnih vlasnika i nju čine svi vlasnici odnosno njihovi predstavnici (član 24.). Skupština, pored ostalog, donosi program održavanja stambene zgrade i obezbjedjuje njegovo izvršavanje, odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade, utvrđuje visinu i način obezbjedjivanja sredstava za održavanje i dr.

Skupština, prema ovom predlogu zakona, ima i predsjednika koji saziva i vodi sjednice skupštine – a koje je rješenje predviđeno radi eliminisanja situacije da upravnik stambene zgrade predsjedava skupštinom vlasnika i time, u značajnoj mjeri, derogira svoju poziciju izvršnog organa skupštine. Ovakvo opredjeljenje posledica je evidentne pravne praznine po ovom pitanju (član 25.).

Jedno od dominantnih pitanja etažne svojine je i način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika. Dosadašnje rješenje prema kome su se sve odluke skupštine donosile većinom glasova prisutnih vlasnika pokazalo se kao necjelishodno. S toga je članom 27. Predloga zakona propisano da odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova, a odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja zgrade (nadogradnja, prenamjena, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova stambene zgrade. Ovakvim propisivanjem otkloniće se situacije koje su se javljale u praksi da veći broj etažnih vlasnika koji raspolaže manjim dijelom stambene zgrade odlučuje o zgradi kao cjelini. Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika (član 28.) i objavljuju se na način koji propiše skupština.

Odredbama čl. 29. i 31. Predloga zakona precizno su uređeni način izbora, razrješenja i nadležnost upravnika, koji se imenuje kada je broj vlasnika veći od četiri. Upravnik je, u stvari, izvršni organ skupštine vlasnika. Ako vlasnici

nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan ovim zakonom, nadležni organ lokalne uprave imenovaće, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika. Privremeni upravnik ima sva ovlaštenja stalnog upravnika i ovlaštenje za sazivanje skupštine vlasnika radi njenog konstituisanja (član 30.).

Predlogom zakona uređena su pitanja vođenja spora u slučaju nesaglasnosti vlasnika i pravila o međusobnim odnosima vlasnika. (čl. 32. i 33.).

Održavanje stambene zgrade u korelaciji je sa uspostavljenim svojinskim režimom i ono ima za cilj očuvanje stambene zgrade kao cjeline odnosno njenih zajedničkih djelova.

Predlog zakona, u pogledu održavanja stambene zgrade, sadrži rješenja koja su svojstvena pravnoj prirodi etažne svojine, kao i uporednom pravu – da cjelokupno održavanje stambene zgrade treba da bude u nadležnosti etažnih vlasnika odnosno da je to njihova obaveza.

Ovim predlogom zakona uređena su sva pitanja održavanja stambene zgrade – za razliku od postojećih zakonskih rješenja prema kojima je odnosna problematika uređena i zakonom i podzakonskim aktima. Regulisanje pitanja održavanja stambene zgrade jedinim propisom je cjelishodnije sa više aspekata, a pogotovu sa aspekta potpunosti i preglednosti predloženih rješenja kao i njihove medjusobne uskladjenosti.

Održavanje stambene zgrade (član 34.) čini izvodjenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja. Održavanje čini i izvodjenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline. Održavanjem stambene zgrade obezbjeđuje se zaštita stambenih zgrada i potreban nivo stanovanja.

Radovi na održavanju stambene zgrade Predlogom zakona podijeljeni su u tri vrste i to na radove redovnog održavanja, hitne radove i nužne radove (član 35.). Odredbama čl. 36. 37. i 40. taksativno su naznačene sve vrste radova na održavanju stambene zgrade. Izvršena podjela radova na održavanju stambene zgrade važna je kako sa aspekta zaštite života i zdravlja ljudi, tako i sa aspekta načina odlučivanja skupštine vlasnika.

Zbog opšteg značaja hitnih radova, koji se na stambenoj zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i

okoline, Predlogom su propisane obaveze za vlasnike i jedinice lokalne samouprave. Predvidjeno je, u tom smislu, da ako stambena zgrada ne obezbijedi izvodjenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave će obezbijediti izvodjenje ovih radova na teret stambene zgrade, s tim što će učinjene troškove stambena zgrada naknaditi jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji ova odredi (član 39.).

Saglasno utvrdjenom principu da vlasnici upravljaju stambenom zgradom, članom 41. Predloga zakona propisano je da se troškovi održavanja stambene zgrade utvrđuju srazmjerno učešću površina posebnih djelova u površini svih posebnih djelova prema stvarno učinjenim troškovima.

Radi efikasnije primjene zakona i stvaranja jedinstvene osnove za plaćanje troškova održavanja, Predlogom zakona je utvrđen najniži iznos akontacije za troškove održavanja stambene zgrade, koji je iskazan prema vrijednosti boda. Tako je predvidjeno da ovi troškovi iznose za stanove jedan bod po m² površine, za garaže dva boda po m² površine, poslovne prostorije tri odnosno četiri boda. No, konačnu vrijednost boda koja ne može biti manja od 0,1 € utvrđuje skupština vlasnika.

Predlogom zakona propisane su i obaveze otvaranja zajedničkog računa, evidencije sredstava i odgovornosti za obaveze (čl. 42. do 47.). U skladu sa uspostavljenim principima etažne svojine, o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština vlasnika (član 47.)

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade skupština može povjeriti privrednom društvu odnosno drugom pravnom licu ili na drugi način obezbijediti njihovo izvodjenje. Odnosni poslovi povjeravaju se putem ugovora čija je sadržina propisana Predlogom zakona (čl. 49.).

Predlog zakona sadrži i odredbe o obavezi prijave štete i kućnom redu (čl. 50. i 51.).

4. Glava IV zakup stana predstavlja normativnu razradu i opredjeljenja da se stan može koristiti i po osnovu zakupa, a koji je zakup u svim uporednim sistemima regulisan posebnim propisom, u odnosu na opšte propise o obligacionim odnosima. Ovo s toga što je zakup stana zakup sui generis i na isti se ne mogu primjenjivati samo opšte norme o obligacionim odnosima.

Dakle, ugovorom o zakupu stana zakupodavac se obavezuje da preda stan zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu (član 52.). Ugovor o zakupu stana mora biti zaključen u pismenoj formi i ovjeren od strane nadležnog organa lokalne uprave (član 53.). Ugovor koji nije zaključen u pismenoj formi i ovjeren od strane nadležnog organa lokalne uprave ne proizvodi pravno dejstvo, a predvidjeno je da se njime uređuju i medjusobni odnosi pri upravljanju stambenom zgradom.

Zbog principa legaliteta, Predlog zakona (čl. 57. do 61.) sadrži i odredbe o otkazu ugovora zbog nedozvoljenog podzakupa, prestanku ugovora, otkaza ugovora o zakupu i zakupu sa naslednicima.

Za razliku od važećeg Zakona gdje se kao bespravno useljenje u stan smatralo useljenje izvršeno bez ugovora o zakupu, članom 60. Predloga zakona propisano je da ako se neko lice useli u posebne ili zajedničke djelove stambene zgrade bez pravnog osnova ili ako taj osnov prestane, svako lice koje im a pravni interes može kod organa lokalne uprave da zahtijeva njegovo iseljenje. Dakle, pravni osnov za zakonito korišćenje stana su prema ovom predlogu sva ona prava čiju sadržinu držalac toga prava vrši – svojina, zakup, korišćenje stana i dr.

Transformacija društvene svojine u individualna prava odnosno poznate titulare, kao i tržišni način privredjivanja, izražen kroz potpunu slobodu privrednih društava, pravnih lica i drugih subjekata da uređuju pitanja koja se odnose na finansiranje stambene izgradnje i rješavanje stambenih potreba zaposlenih – uslovilo je i rješenje sadržano u članu 61. Predloga zakona, a koje je rješenje sadržano u 5. **Glavi V rješavanja stambenih potreba.** Tom odredbom predvidjeno je da privredna društva, pravna lica i drugi subjekti obezbjedjuju sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u skladu sa potrebama i mogućnostima – s tim što je predvidjeno da lica koja su bila obveznici plaćanja doprinosa za stambenu izgradnju, imaju pravo na određene povoljnosti prilikom rješavanja svojih stambenih potreba. Članom 62. Predloga zakona utvrđeno je da rješavanje stambenih pitanja korisnika prava iz penzijskog i invalidskog osiguranja uređuje Republički fond penzijskog i invalidskog osiguranja svojim propisima u skladu sa zakonom; da rješavanje stambenih potreba socijalno ugroženih lica uređuje Republika i jedinica lokalne samouprave; a rješavanje stambenih pitanja od interesa za Republiku odnosno jedinicu lokalne samouprave uređuje Vlada ili jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

6. **Glava VI kaznena odredba** sadrži kazne za prekršaje zbog nepoštovanja obaveza propisanih ovim zakonom (član 63). Predložene sankcije sadrže bitna obilježja prekršaja.

7. U **glavi VII prelazne i završne odredbe** obradjena su pitanja koja se odnose na rok za uskladjivanje upravljanja stambenom zgradom, rok za donošenje propisa, započete postupke, otkup, nadzor i prestanak ranijeg Zakona (član 64. do 70.).

Kod ovog dijela Predloga zakona, uputno se osvrnuti na odredbu člana 66. kojom je propisano da se postupci po kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončati po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

S obzirom da je do kraja 2001. godine, početna otkupna cijena stana utvrđivana na osnovu 1/3 mjesečne bruto zarade u privredi Republike a da se od 01. januara 2002. godine, u Monstat-u taj parametar ne iskazuje na nivou privrede već na nivou Republike, u skladu sa metodologijom Evropske Unije – to je stavom 1. člana 67. Predloga zakona, izvršena izmjena čl. 58. i 60. važećeg Zakona o etažnoj svojini, u dijelu koji se odnosi na osnovicu koja služi za utvrđivanje otkupne cijene stana odnosno na iznos najniže otplatne rate. Uređeno je i pitanje otkupa stana čiji vlasnik nema sjedište na teritoriji Crne Gore odnosno Srbije, čime se omogućava otkup stanova i odnosnim licima.

Prestanak ranijeg Zakona o etažnoj svojini konstatovan je članom 69. Predloga zakona. U članu 67. stav 1. predviđeno je dalje važenje odredbi koje se odnose na otkup stana, za lica koja su to pravo stekla prije stupanja na snagu ovog zakona. Ovakva odredba predviđena je zbog stečenih, zakonskih prava na otkup stana – a koje pravo u Republici nije iskoristilo oko 1.400 nosilaca stanarskog prava. Na neophodnost propisivanja odredbe člana 67. stav 1. Predloga zakona, upućuje i Odluka Ustavnog suda Republike Crne Gore U br. 73/97 od 14. maja 1998. godine.

IV PROCJENA SREDSTAVA U BUDŽETU REPUBLIKE ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbijediti dodatna sredstva u Budžetu Republike Crne Gore.

*** **

