

КРАТАК ВОДИЧ КРОЗ ЗАКОН О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА

ЗАКОН У СЛИКАМА



Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Да наша зграда буде дом

Свако од нас или живи у згради или има неког ко живи у згради. Свако од нас ко живи у згради жели да му зграда буде чиста и безбедна, да лифт нормално функционише и да све сијалице раде и буду на свом месту, а не у стану неког од комшија, жели да му зграда буде дом, а комшија увек ту када затреба.

Знам многе који живе у уређеним зградама, али знам још више оних који желе да им зграде буду уређеније. Зато имамо нови Закон о становању и одржавању зграда који свима пружа велики број могућности како да унапреде свој живот у зградама.

Како бисмо вас упознали са овим законом, за вас смо побројали само неке од добрих ствари и претворили их у слике, зато што знам да сви желимо да нам наше зграде буду лепе као слике. Видећете на које све начине може да вам помогне управник ваше зграде, који може да буде и неко од ваших комшија. Ако желите, можете да ангажујете и професионалце, који су прошли вишемесечну обуку како би на најбољи начин бринули о вашој згради.

Видећете како да вам за ваш новац зграда буде што чистија и уреднија. Видећете и како да нам деца буду безбедна у нашим зградама, али и како да наше зграде не буду опасност за неку другу децу. Видећете како да са својим комшијама живите у слози.

Зато смо ту. Да помогнемо и урадимо све што је потребно да наша зграда буде дом.



Потпредседница Владе Србије и министарка грађевинарства саобраћаја и инфраструктуре
Зорана Михајловић

Према новом закону јасно су прописана права и обавезе

Годинама уназад нисмо задовољни организацијом око бриге за заједничке делове наших зграда. Проблеми постоје, нпр. када не раде лифтови или када постоји претња да оштећена фасада некога повреди. У овом кратком водичу упознаћемо се са могућностима, правима и обавезама које прописује нови Закон о становању и одржавању зграда, а у циљу решавања тих проблема.

Сви желимо да нам зграда буде сређена. Почнимо!

Професионализација у раду свих органа надлежних да брину о управљању и одржавању зграда највећи је квалитет који доноси нови Закон о становању и одржавању зграда. Активно учешће у побољшању животног амбијента посебно имају јединице локалне самоуправе.

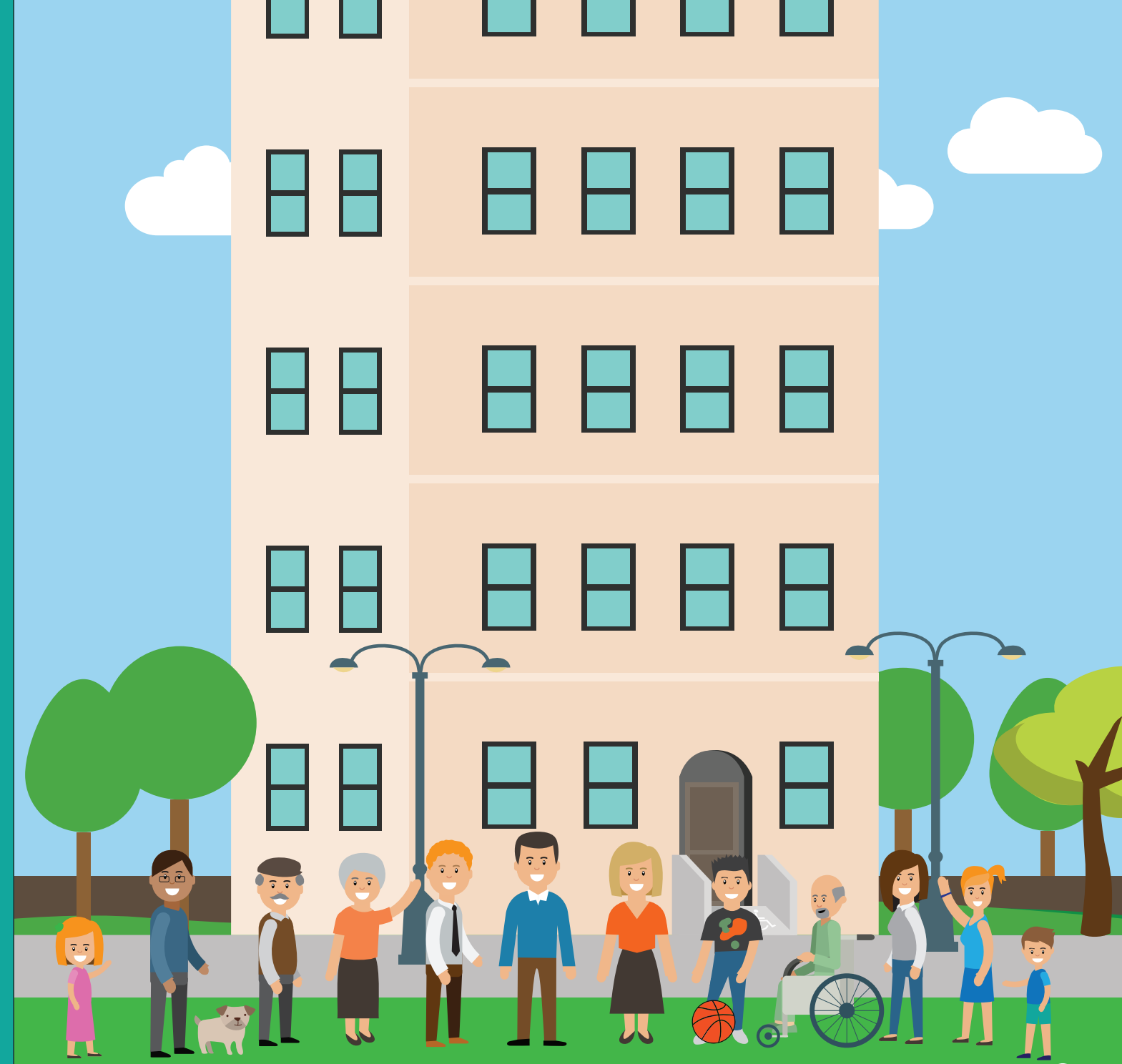
Кључни појмови које доноси Закон о становању и одржавању зграда

Шта је стамбена заједница и ко је чини, шта је професионални управник и по чему се разликује од принудне управе, на који начин треба да ради скупштина стамбене заједнице, шта значи текуће одржавање зграде. Ово су само неки од термина са којима би сви требало да се упознамо и почнемо да их примењујемо у пракси.

*Сви термини и ликови у овој брошури употребљени и представљени у мушком роду подразумевају се и у женском роду и обрнуто.

ПОБОЉШАЊЕ ЖИВОТНОГ АМБИЈЕНТА

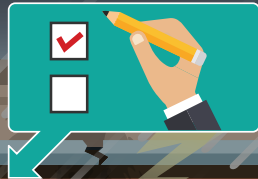
Циљ новог Закона о становању и одржавању зграда јесте да у свакој згради буде обезбеђен минимум одржавања, најпре ради безбедности грађана, а затим и ради општег побољшања животног амбијента.



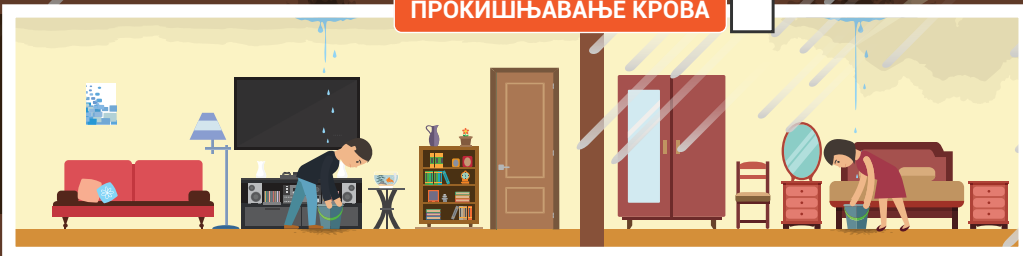
ОД ЧЕГА СЕ САСТОЈИ ТВОЈА ЗГРАДА?



ДА ЛИ ТВОЈА ЗГРАДА ИМА НЕКИ ОД ОВИХ ПРОБЛЕМА?



ПРОКИШЊАВАЊЕ КРОВА

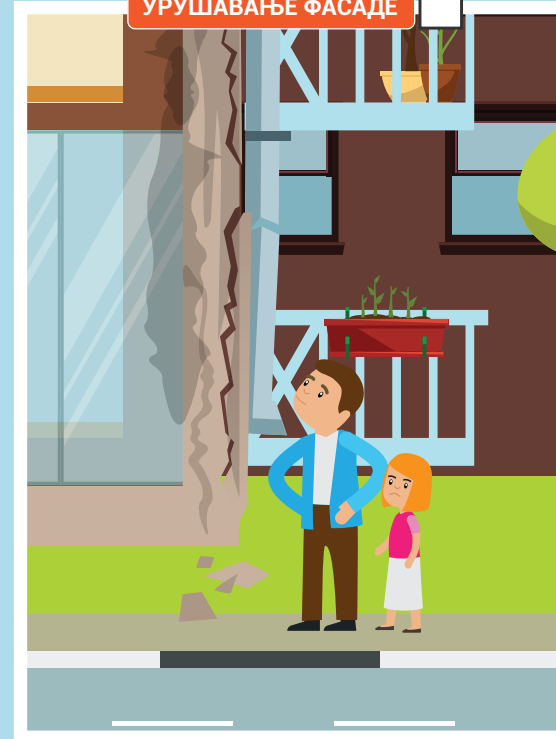


ЗАГЛАВЉИВАЊЕ ЛИФТА



Хало, треба нам помоћ,
заглављени смо у лифту!

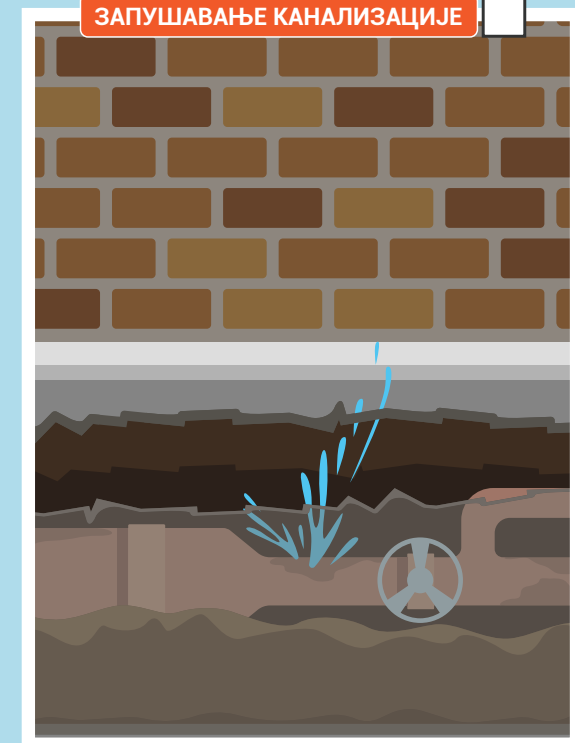
УРУШАВАЊЕ ФАСАДЕ



ПУЦАЊЕ ЦЕВИ



ЗАПУШАВАЊЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ



ПЛАВЉЕЊЕ ПОДРУМСКИХ ПРОСТОРИЈА



КОЈИ СУ НАЈЧЕШЋИ КВАРОВИ У ЈЕДНОЈ ЗГРАДИ?

Неки кварови не могу дуго да чекају на поправку јер могу да угрозе здравље и безбедност станара.



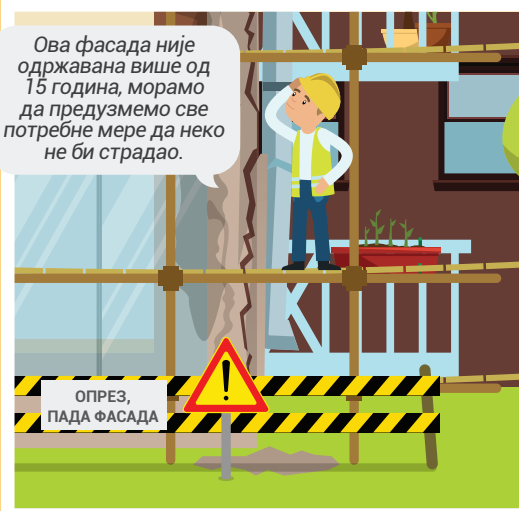
Одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта



Одгушивање канализационе мреже и одношење изливних остатака и дезинфекција простора



Интервенције на централном водоводном вентилу



Обезбеђење угроженог простора у окружењу зграде ради безбедности људи и имовине од делова фасаде склоних паду

Шта би требало редовно да радимо како бисмо спречили неке кварове?



Чишћење олука и одводних канала



Одржавање хигијене



Дератизација и дезинсекција



Фарбање улаза

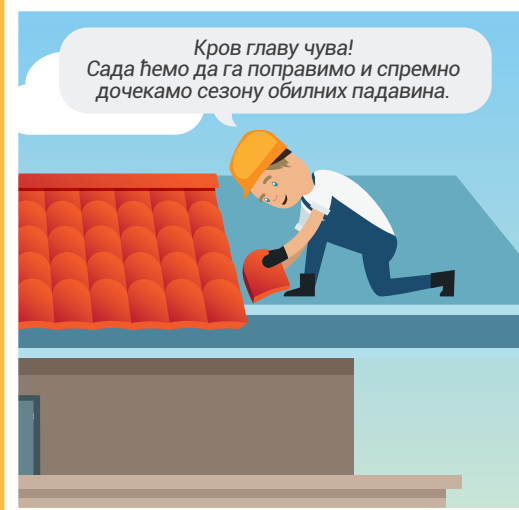
Корак по корак и наша зграда ће постати пријатан простор за становање!



Испумпавање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради



Поправка или замена инсталација и уређаја за заштиту од пожара



Поправка или замена дела крова



Поправка лифта



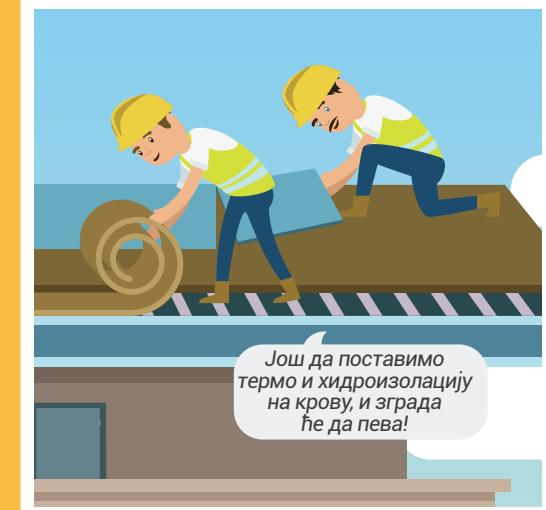
Замена старих прозора новим



Фарбање комплетне фасаде



Постављање термоизолације на фасаду (унапређење енергетске ефикасности)



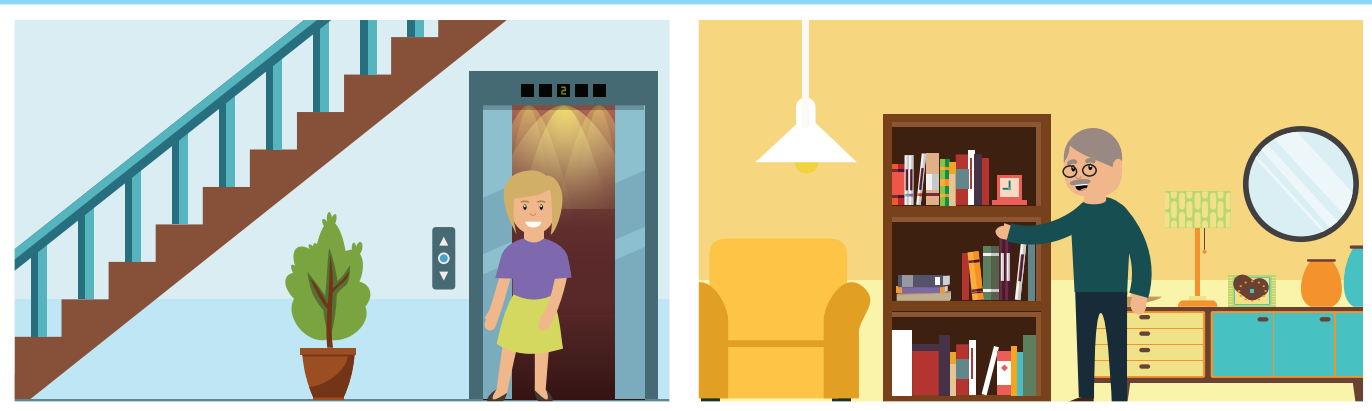
Постављање термо и хидроизолације на крову

УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗАЈЕДНИЦОМ (МОГУЋНОСТ ПРОФЕСИОНАЛИЗАЦИЈЕ)

Према новом закону јасно су прописана права и обавезе - важно је да знамо ко је задужен за одржавање зграде. Ако станари за управника, тј. управницу не изаберу комшију или комшину, овај закон предвиђа да могу да се одреде за професионалног управника.



МИ ЧИНИМО СТАМБЕНУ ЗАЈЕДНИЦУ - ОРГАНИЗАЦИЈУ СВИХ ВЛАСНИКА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ



Наше комшије и ми, као власници стана, пословних простора и свих просторија које имамо у згради (гаража, гаражних места, гаражних боксова и другог), чинимо стамбену заједницу.

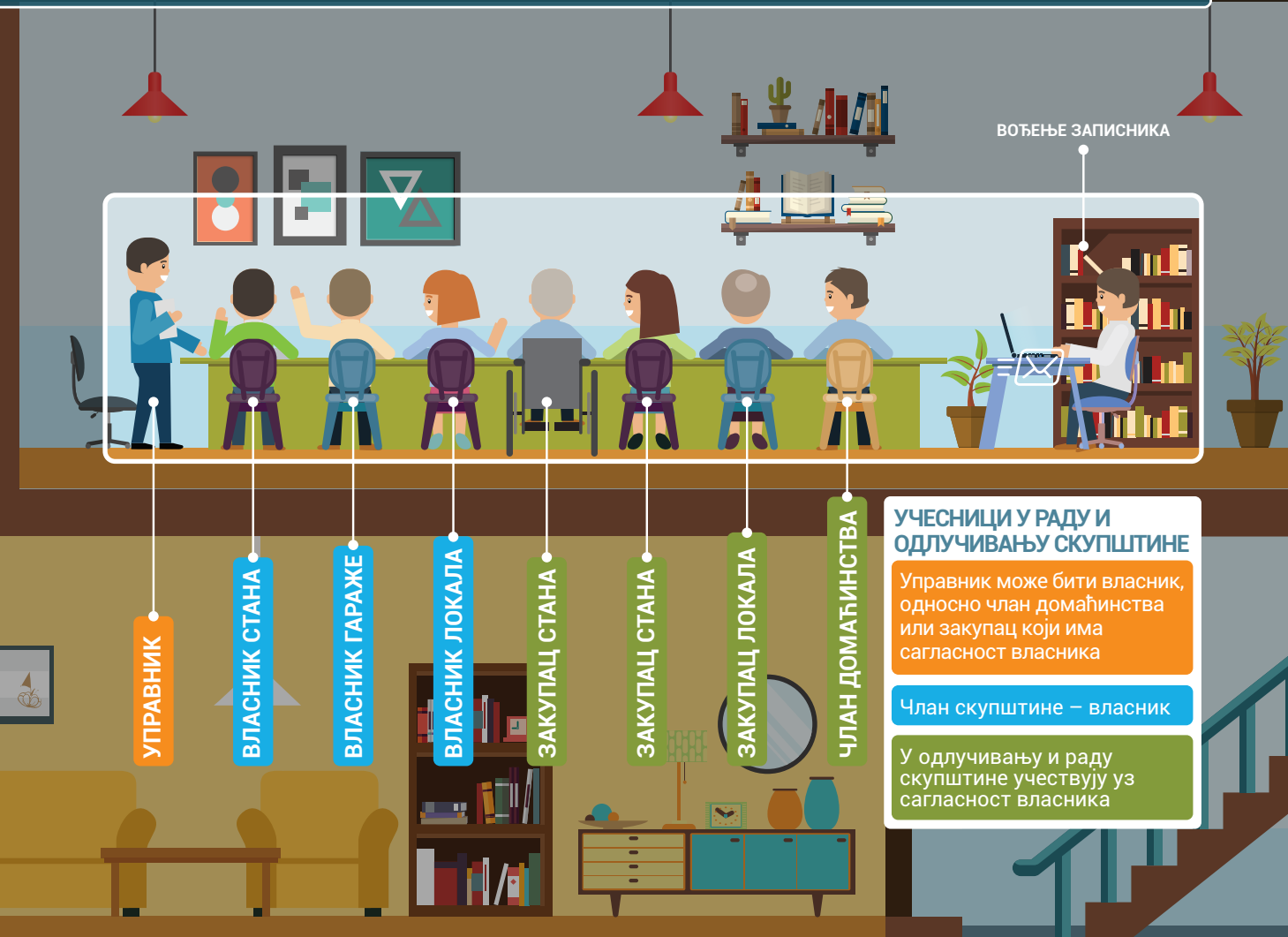
Да би наша заједница организовано функционисала, сазивамо скупштину и сви заједно се бавимо питањима која се тичу зграде.

*Власници посебних делова могу доносити одлуке и давањем писаних изјава ван седнице и гласати путем електронске поште.

СКУПШТИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Стамбена заједница управља стамбеном зградом преко својих органа: скупштине стамбене заједнице и управника/професионалног управника.

Закон одређује начине гласања за доношење одлука као што су: избор управника, располагање заједничким просторијама, инвестиционо, текуће одржавање и друго.



ВОЂЕЊЕ ЗАПИСНИКА

УПРАВНИК

ВЛАСНИК СТАНА

ВЛАСНИК ГАРАЖЕ

ВЛАСНИК ЛОКАЛА

ЗАКУПАЦ СТАНА

ЗАКУПАЦ СТАНА

ЗАКУПАЦ ЛОКАЛА

ЧЛАН ДОМАЋИНСТВА

УЧЕСНИЦИ У РАДУ И ОДЛУЧИВАЊУ СКУПШТИНЕ

Управник може бити власник, односно члан домаћинства или закупац који има сагласност власника

Члан скупштине – власник

У одлучивању и раду скупштине учествују уз сагласност власника

КО СВЕ МОЖЕ УПРАВЉАТИ СТАМБЕНОМ ЗАЈЕДНИЦОМ?



Добар дан, комшија! Нисам најбоље разумела...? Ко сада треба да буде управник наше зграде?

Свако добро, комшинице! По новом закону може и комшија који је био до сада, али можемо уместо њега да изаберемо и професионалног управника.

То је добро, али шта је професионални управник?

Професионални управник је особа која има специјалну лиценцу да обавља тај посао.

Значи, ако комшија није у могућности или ми нисмо задовољни како обавља свој посао, можемо да тражимо професионалног управника?

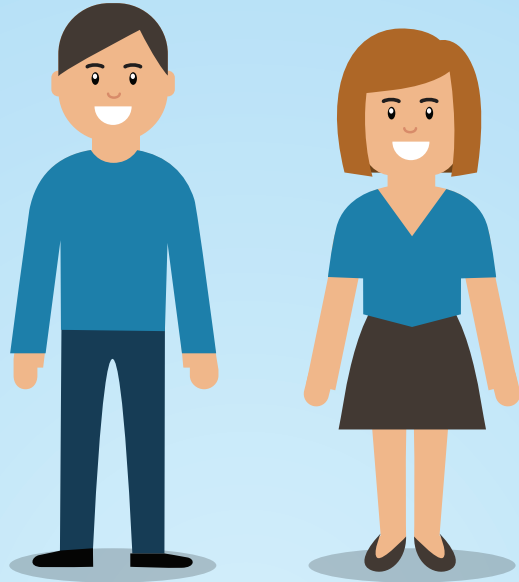
Управо тако! Зато је важно да у наредном периоду окупимо наше комшије и да то решимо, како не бисмо добили принудну управу.

А шта је то принудна управа? По чему се она разликује од професионалног управника?

Ако ми у згради не можемо да изаберемо неког ко ће нам управљати зградом, локална самоуправа ће нам увести принудну управу, односно поставиће лиценцираног професионалног управника док се ми сами не организујемо!

Онда је сигурно боље да покушамо сами да изаберемо ко ће нам управљати зградом.

Одлично комшинице. Хајде да закажемо скупштину.

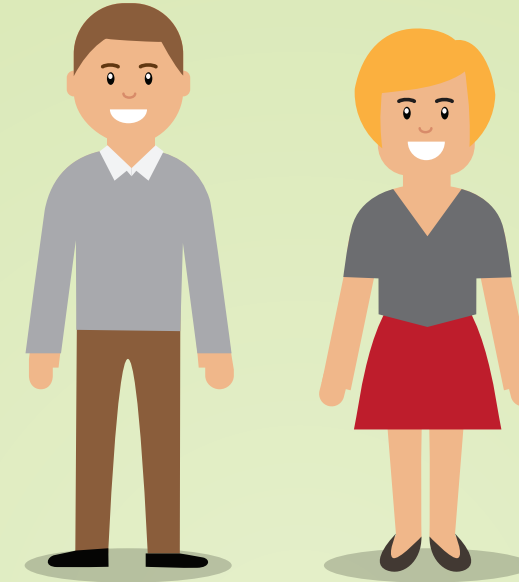


УПРАВНИК / УПРАВНИЦА

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ УПРАВНИКА:

- заступа и представља стамбену заједницу
 - региструје стамбену заједницу
 - извршава одлуке стамбене заједнице
- предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији
 - организује радове хитних интервенција
- организује извођење радова на заједничким деловима зграде
- управља средствима стамбене заједнице са текућег рачуна, у шта станари могу имати непосредан увид
- скупштини стамбене заједнице подноси извештај о раду
 - врши и друге послове одређене законом

Скупштина стамбене заједнице у сваком тренутку може да одлучи да за послове управљања зградом ангажује професионалног управника.



ПРОФЕСИОНАЛНИ / ПРОФЕСИОНАЛНА УПРАВНИК УПРАВНИЦА

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УПРАВНИКА:

- заступа и представља стамбену заједницу
 - региструје стамбену заједницу
 - извршава одлуке стамбене заједнице
- предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији
 - организује радове хитних интервенција
- организује извођење радова на заједничким деловима зграде
- управља средствима стамбене заједнице са текућег рачуна, у шта станари могу имати непосредан увид
- скупштини стамбене заједнице подноси извештај о раду
 - врши и друге послове одређене законом
- стара се о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде
 - прима пријаве кварова или других проблема
- на основу примљене пријаве обавештава надлежни орган и захтева предузимање одговарајућих мера
 - евидентира сваку примљену пријаву
 - обезбеђује извршење радова на хитним интервенцијама
- предлаже скупштини висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде

РЕГИСТРАЦИЈА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

У року од 15 дана од одржавања седнице скупштине на којој је изабран управник, подноси се пријава за упис у регистар стамбених заједница. Пријаву за упис у регистар подноси управник или друго овлашћено лице.

Пријаву у регистар могуће је поднети у:

- папирној форми (непосредно или поштом)
- електронској форми (електронска пријава преко корисничке апликације)

www.katastar.rgz.gov.rs/StambeneZajednice/

ПРИЈАВА ЗА
РЕГИСТРАЦИЈУ
СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

ЛОКАЛНА САМОУПРАВА

РЕГИСТРАЦИЈУ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ
ВРШИМО У ЗГРАДИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

УПРАВНИК

РЕГИСТРАТОР

ШАЛТЕР ЗА ПРИЈЕМ
РЕГИСТРАЦИОНИХ ПРИЈАВА

ПОДНЕСАК ЗА РЕГИСТРАЦИЈУ САДРЖИ:

- ✓ Назив општине
- ✓ Прописане податке за регистрацију и објављивање
- ✓ Идентификационе податке (име, презиме и ЈМБГ)
- ✓ Доказ о уплати административне таксе

РГЗ
Републички
геодетски завод

РЕШЕЊЕ О
РЕГИСТРАЦИЈИ

МАТИЧНИ БРОЈ
ПИБ

НАКОН 5 ДАНА

ЛОКАЛНА САМОУПРАВА

РЕШЕЊЕ О
РЕГИСТРАЦИЈИ
СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Матични број
ПИБ

ОГЛАСНА ТАБЛА
СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

РЕШЕЊЕ О
РЕГИСТРАЦИЈИ
СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Матични број
ПИБ

ЗАКОН ПРЕДВИЂА ПОМОЋ КРОЗ ПРОГРАМЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ



Ако стање зграде у којој живимо угрожава безбедност или здравље становника, морамо хитно решити проблем.



Али у нашем резервном фонду нема довољно новца да поправимо кров и фасаду. Пријавићемо случај локалној самоуправи са молбом да нам дотира средства за санацију.



Желео бих да поднесем молбу за дотирање средстава за санацију зграде.



- Стамбена заједница регистрована и има управника
- Програм одржавања
- Предвиђена средства за потребне интервенције у буџету ЈЛС

Размотрићемо вашу молбу.

Драге комшије, наша молба је предата на разматрање и у најскоријем року ћемо добити одговор од представника јединице локалне самоуправе.



СТАМБЕНА ПОДРШКА

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Добар дан, хтели бисмо да учествујемо у програму стамбене подршке.

Свакако!
Обратите се вашој јединици локалне самоуправе, они ће вас увести у евиденцију на основу које ће се правити програм стамбене подршке.

ГРАДИЛИШТЕ

ПРОЈЕКАТ
ИЗГРАДЊА СТАНОВА
ЗА СТАМБЕНУ ПОДРШКУ
ИНВЕСТИТОР
ЛОКАЛНА САМОУПРАВА

Добар дан,
хтели бисмо да се
упишемо у евиденцију за
програм стамбене подршке.

Наравно, дајте ми документацију,
уознајемо се са вашим
предметом па ћемо га унети у
програм стамбене подршке.

УСЛОВИ ЗА ДОБИЈАЊЕ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Корисници стамбене подршке могу бити држављани Републике Србије који су без стана у својини или који не могу сопственим средствима да реше стамбену потребу.

НАЈЧЕШЋЕ КАТЕГОРИЈЕ КОРИСНИКА:

- БЕСКУЋНИК
- ПРИВРЕМЕНИ БЕСКУЋНИК
- ЖРТВА ПОРОДИЧНОГ НАСИЉА БЕЗ СТАНА ИЛИ ОДГОВАРАЈУЋЕГ СТАНА
- ЛИЦЕ БЕЗ СТАНА:
 - КОЈЕ ЈЕ КОРИСНИК ПРАВА НА НОВЧАНУ СОЦИЈАЛНУ ПОМОЋ
 - ОСОБЕ СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, БОРАЧКИ И ЦИВИЛНИ ИНВАЛИДИ РАТА

ВИДОВИ СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

ЗАКУП СТАНА

УГОВОР О ЗАКУПУ СТАНА

Подршка у виду закупа стана може да се оствари:

- 1) давањем стана у јавној својини у закуп под условима непрофитног закупа
- 2) субвенционисањем закупнине стана у било ком облику својине

ЗАКУПАЦ

ВЛАСНИК СТАНА

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА КУПОВИНУ И ДРУГЕ НАЧИНЕ СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНЕ НАД СТАНОМ ИЛИ ПОРОДИЧНОМ КУЋОМ



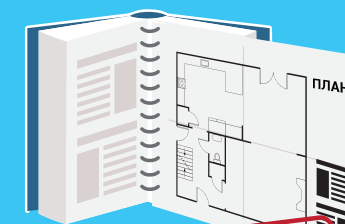
УНАПРЕЂЕЊЕ УСЛОВА СТАНОВАЊА



грађевински материјал

унапређење енергетске ефикасности

ПОМОЋ ЗА ОЗАКОЊЕЊЕ СТАНА ИЛИ ПОРОДИЧНЕ КУЋЕ



ОЗАКОЊЕНО

СТАМБЕНО ЗБРИЊАВАЊЕ



ОДГОВАРАЈУЋИ СТАН МОРА ДА ИСПУНИ КРИТЕРИЈУМЕ:

- 1 ПРОСТОРНИХ УСЛОВА
- 2 ОПРЕМЉЕНОСТИ СТАНА ОСНОВНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА
- 3 КОНСТРУКТИВНЕ СИГУРНОСТИ И БЕЗБЕДНОСТИ
- 4 ЗАШТИТЕ ОД СПОЉНИХ КЛИМАТСКИХ УТИЦАЈА
- 5 ОСНОВНИХ ХИГИЈЕНСКИХ УСЛОВА

ИСЕЉЕЊЕ И ПРЕСЕЉЕЊЕ

Исељење лица из објекта који је изграђен супротно закону и који се налази на земљишту у својини другог физичког или правног лица спроводи се када је то неопходно и оправдано ради заштите живота и здравља људи, заштите имовине и јавног интереса.

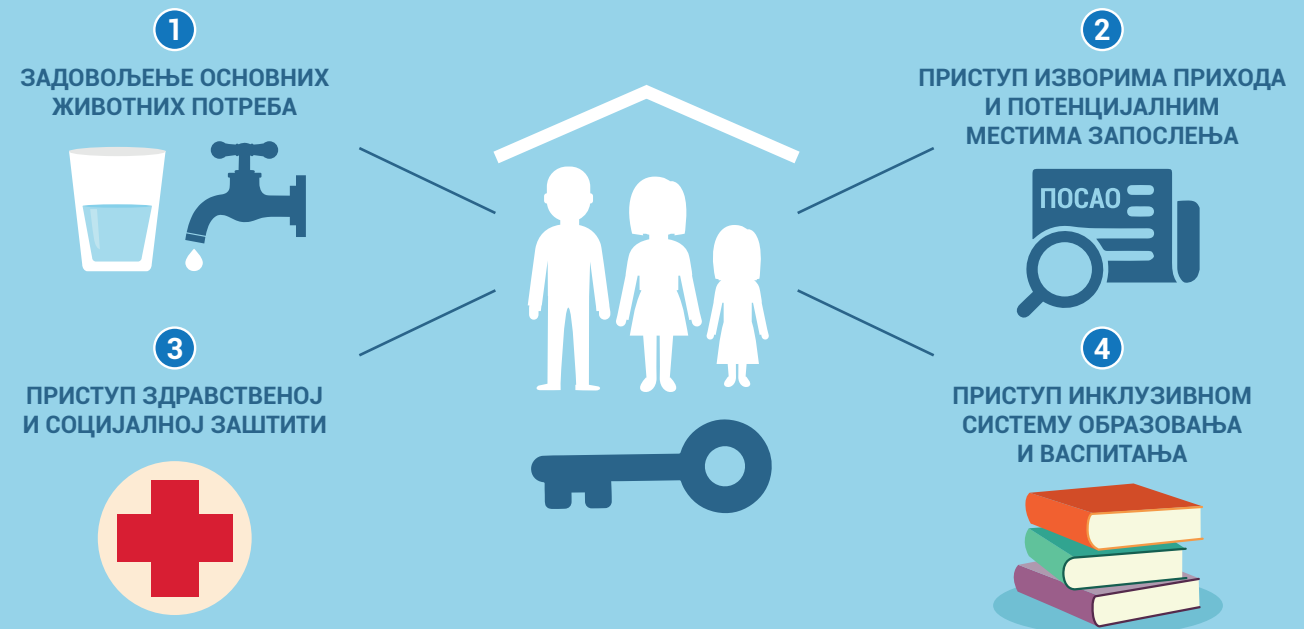
Одлука о неопходности исељења се доноси тек након обављених консултација и у сарадњи са лицима погођеним исељењем и организацијама за заштиту људских права. Уколико лице са члановима свог домаћинства не поседује другу непокретност за становање и нема средства за други смештај, остварује право на пресељење у одговарајући смештај који обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе.



Саставни део овог процеса је и прављење плана пресељења који се саставља уз консултовање и сарадњу са лицима погођеним пресељењем.



ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ НА ЧИЈОЈ ТЕРИТОРИЈИ СЕ СПРОВОДИ ПОСТУПАК ПРЕСЕЉЕЊА ДУЖНА ЈЕ ДА ЛИЦИМА КОЈА СУ ПОГОЂЕНА ПОСТУПКОМ ПРЕСЕЉЕЊА ОБЕЗБЕДИ:



НАЈЧЕШЋЕ КОРИШЋЕНИ ТЕРМИНИ



Шта је стамбена заједница?

Стамбена заједница представља скуп власника посебних делова стамбене или стамбено-пословне зграде о којој се заједнички старају како би је одржавали и учинили бољом за живот. Зато стамбена заједница сама одлучује на који начин и коме ће поверити заједничке послове управљања својом зградом, да ли свом комшији (будућем управнику) или професионалном лицу (професионалном управнику). Свако решење је добро уколико се њиме постиже циљ. Стамбена заједница, преко скупштине стамбене заједнице, врши послове управљања стамбеном зградом.

Шта се све сматра посебним делом зграде?

Посебни део зграде јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс.

Када стамбена заједница стиче својство правног лица?

Стамбена заједница стиче статус правног лица у тренутку када најмање два лица постану власници два различита посебна дела. Наиме, стамбена заједница стиче својство правног лица на основу закона и она може да организује послове управљања и одржавања зграде независно од регистрације стамбене заједнице.

Шта је тачно скупштина стамбене заједнице, како она функционише и које су њене обавезе?

Седницу скупштине сазива и њом председава управник. Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова; када је власник посебног дела правно лице, у раду скупштине учествује његов законски заступник или лице које он овласти. Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке на седницама скупштине.

Шта представља функција управника у стамбеној згради?

Управник је нови назив који је заменио некадашњи термин председника. На тај начин, стамбена заједница бира једну особу која ће постати управник и која ће извршавати све дужности старања о стамбеној згради. Управник је лице које је власник неког посебног дела те стамбене зграде, а може бити и члан домаћинства или купац који има сагласност власника.

Ко је професионални управник и која су његова задужења?

Уколико стамбена заједница не успе да изабере једног од својих комшија за управника, у том случају има право да послове управљања својом зградом повери професионалном управнику који извршава све одлуке стамбене заједнице.

Шта је принудна управа и како се она уводи?

Уколико стамбена заједница не успе да изабере управника нити одлучи да сама изабере професионалног управника, поверавање послова управљања том стамбеном заједницом преузима надлежна јединица локалне самоуправе, која у тој згради успоставља модел принудног управљања. Увођење принудне управе у стамбеној заједници покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела.

Све док стамбена заједница не изабере управника међу станарима зграде или док не закључи уговор о професионалном управљању, у њој ће на снази бити принудна управа. Висину накнаде за плаћање трошкова принудне управе одређује јединица локалне самоуправе.

Који је поступак регистрације стамбене заједнице?

Поступак регистрације покреће се подношењем пријаве Регистру од стране управника или другог законом овлашћеног лица, а може да се покрене и по службеној дужности. Регистар стамбених заједница (Регистар) води јединица локалне самоуправе, која организује рад Регистра за своју територију.



Шта значи хитна интервенција у згради?

Хитне интервенције су активности које треба без одлагања извршити јер би у противном могли бити угрожени животи, здравље и имовина људи, као и њихова сигурност.

Шта значи текуће одржавање у згради?

Текуће одржавање представља прегледе, поправке, превентивне и заштитне мере, односно све радове којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости. Текућим одржавањем се спречавају оштећења која настају коришћењем зграде или се њиме таква оштећења отклањају.

Шта значи инвестиционо одржавање у згради?

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских радова у циљу побољшања услова коришћења зграде.

Шта значи унапређење својстава зграде?

Унапређење својстава зграде је побољшавање енергетских или других својстава зграде доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација.

Шта је то стамбена подршка?

Стамбена подршка је сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство.

Шта подразумева исељење?

Исељење подразумева исељење лица из објекта који је изграђен супротно закону којим се уређују планирање простора и изградња објеката или који се налази на земљишту у својини другог физичког или правног лица, а спроводи се када је то неопходно и оправдано ради остварења јавног интереса, а првенствено ради заштите живота и здравља људи и заштите имовине или када је важећим планским документом предвиђено привођење земљишта урбанистичкој намени.

Шта подразумева пресељење?

Уколико је неопходно извршити исељење у конкретним случајевима и уколико то лице са члановима свог породичног домаћинства нема у својини другу непокретност за становање и нема довољно средстава да обезбеди други смештај, то лице са члановима свог породичног домаћинства остварује право на пресељење у одговарајући смештај који обезбеђује надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији то лице има пребивалиште и који је донео решење о исељењу.

Све информације које се налазе у овом кратком водичу кроз Закон о становању и одржавању зграда могу се детаљније проучити на сајту Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, као и на сајту Становања и одржавања зграда.

www.stanovanje.gov.rs
www.mgsi.gov.rs





ТИМ
ЗА СОЦИЈАЛНО УКЉУЧИВАЊЕ
И СМАЊЕЊЕ СИРОМАШТВА



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

**Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC**

Израда публикације омогућена је средствима Швајцарске агенције за развој и сарадњу у оквиру пројекта „Подршка унапређењу процеса социјалног укључивања у Републици Србији“ и не представља званичан став Владе Републике Србије.