

И Н Ф О Р М А Ц И Ј А

О ОДРЖАВАЊУ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Закон о својинско-правним односима који је ступио на снагу 13.03.2009 године, прописао је да се етажном својином сматра право својине на посебним дијеловима стамбене или пословне зграде с којим су недјелјиво повезана одређена права на заједничким дијеловима зграде и на земљишту на ком је зграда подигнута.

У складу са Законом, у Секретаријату за стамбено комуналне послове и заштиту животне средине је оформљен Регистар зграда у који се уписују зграде које су формирале органе управљања. На основу уписа у Регистар издаје се Потврда за отварање жиро-рачуна код Пословне банке и Потврда за пренос средстава са жиро-рачуна који се водио код Ј.К.С.П. уколико је стамбена зграда постојала када је ЈП вршило наплату средстава за инвестиционо одржавање. По Закону о етажној својини који је био на снази прије садашњег, код Ј.К.С.П.-а се водио збирни жиро-рачун, с тим да је свака зграда имала свој подброј, тако да се у сваком тренутку знало колики је износ средстава на рачуну поједине зграде. У циљу убирања средстава за инвестиционо одржавање зграда, Ј.К.С.П. је издавало рачуне сваком власнику стана у појединој згради. Са жиро-рачуна су се могла вршити само плаћања за инвестиционо одржавање зграде и то тек на основу спроведене процедуре коју је контролисало Ј.К.С.П. Доношењем новог Закона, обавеза обрачуна, наплате и исплате средстава за инвестиционо одржавање, прешла је у надлежност органа управљања стамбене зграде. Исти ту своју обавезу остварују јако тешко обзиром да власници посебних дијелова у већини случајева не желе да испуњавају ту своју законску обавезу. Процијена је да ће, обзиром да је донијет нови Закон о становању и одржавању стамбених зграда који је предвидио 100 % повећање износа за инвестиционо одржавање, власници у још већој мјери избјегавати обавезу.

Остварујући увид у регистре који су вођени прије доношења новог Закона, може се констатовати да су скупштине које су новоформиране практично постојале и радиле и прије доношења истог. Те скупштине су наставиле свој рад, дјелимично поштујући одредбе Закона на одржавању своје зграде што је превасходно и њихов главни циљ.

Извјестан број скупштина формиран је само у циљу добијања права на надоградњу те је рад органа управљања у истима након добијања грађевинске дозволе замирао.

На упите појединих грађана дајемо упутства како да се именује нови управник у случајевима када заиста није могуће формирати Скупштину станара, како би се бар на неки начин помакли са мртве тачке која се зове брига о заједничкој имовини.

Секретаријат је припремио плакат са Одлуком о кућном реду у стамбеним зградама. У истом је јасно истакнута законска обавеза одржавања заједничких дијелова стамбене зграде. Велики број плаката је остао не истакнут јер једноставно не постоји интересовање од стране власника стамбеног фонда како ни за наше иницијативе тако ни за заједничко власништво те плакати нису ни преузети у сврху истицања у заједничким просторијама.

На основу захтијева, грађана из 6 стамбених зграда, Општина је учествовала са новчаним средствима у 2010 год. у износу од 7.400,00 € као помоћ у сврху санације

неких дијелова стамбених зграда јер се радило о зградама које нису успјеле прикупити новчани износ који би покрио трошкове радова . Радови који су се финансирали односили су се на израду нове фасаде и санацију крова. Пред ових зграда још 4 стамбене зграде су поднијеле захтијеве за добијање новчаних средстава међутим 3 су одбијена јер нису испуњавали услове за добијање средстава обзиром да су или већ користили средства или нису формирали органе управљања или у згради нема никога као сталног станара . У једном случају је захтијев био непотпун јер се није односио на зграду из које је био упућен захтијев већ на другу зграду .

До сада су формиране и одложене у Регистар одлуке о формирању 131 скупштина власника од чега је у 2010 години регистровано 12.

У јануару 2011 усвојен је Закон о становању и одржавању стамбених зграда .

У принципу чланови Закона о етажној својини који су се односили на одржавање зграда су пренијети у нови Закон о становању и одржавању стамбених зграда. Једина битнија новина у новом закону је та да ће се формирати инспекцијска служба на нивоу министарства која ће имати велике надлежности кроз савјетодавну, контролну и функцију подношења прекршајних и кривичних пријава. Та служба до сада није формирана и немамо тачну информацију када ће бити обзиром да за исту још нису ни оприједјељена новчана средства на нивоу владе али очекујемо да ће њеним формирањем и започињањем примјене закона почети да се мијења однос власника посебних дијелова према стамбеном фонду .

ОБРАЋИВАЧ:

Секретаријат за стамбено-комуналне послове
и заштиту животне средине