

ПРЕДЛОГ

ЗАКОН О ДОПУНАМА ЗАКОНА О ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

Члан 1.

У Закону о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05 и 27/11-УС), у члану 18. став 1. после речи: „Скупштина зграде” додају се речи: „ већином од укупног броја чланова”.

Члан 2.

У члану 21. после става 2. додаје се нови став 3, који гласи:

„Одлука из става 1. овог члана доноси се већином од укупног броја чланова скупштине зграде”.

Досадашњи став 3. постаје став 4.

Члан 3.

У члану 22. после става 1. додаје се нови став 2, који гласи:

„Одлука из става 1. овог члана доноси се већином од укупног броја чланова скупштине зграде”.

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 4.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12 и 17 Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује одређене односе у организацији и коришћењу простора, својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05 и 27/11-УС), уређена је материја која се односи на права и обавезе власника станова и других посебних делова зграде у погледу одржавања и коришћења стамбене зграде и станова и других посебних делова у згради, одређују радови на одржавању којима се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине и уређује начин управљања стамбеном зградом.

Уставни суд Републике Србије је, решавајући по иницијативама за оцену уставности појединих одредби Закона о одржавању стамбених зграда донео Одлуку IV број 95/2006 од 20. априла 2011. године, којом је утврдио да одредбе члана 18. став 1. у делу који гласи: „сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде”, члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр.44/95, 46/98 и 1/01) нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима.

Полазећи од поменуте Одлуке Уставног суда Републике Србије, а имајући у виду правно дејство одлука Уставног суда, садржаних у Закону о уставном суду, као и обавезу надлежног државног органа да прописе које предлаже усклади са одредбама Устава Републике Србије, закључено је да је неопходно приступити предложеним допунама. Такође, једна од последица донете Одлуке Уставног суда јесте да од 20. априла ове године, као дана ступања на правну снагу Одлуке Уставног суда, не постоји могућност прибављања и решавања имовинско-правних односа у поступцима који се односе на санацију равног крова, претварања заједничких просторија у стан, односно припајања заједничких просторија

суседном стану, с обзиром да су брисане одредбе које се тичу начина доношења одлуке о располагању и управљању стамбеном зградом од стране скупштине зграде.

Имајући у виду да право заједничке недељиве својине, као специфично право власника посебних делова зграде која су међусобно условљена (невршење права једног власника онемогућава вршење права другог), као и да право заједничке недељиве својине има одређена ограничења која немају друга својинска права, те чињеницу да се ради о условном власништву које налаже власнику да одржава своју имовину на начин којим се обезбеђује другом власнику мирно коришћење своје имовине, оваквим прописивањем биће постигнут и један од основних циљева Закона - одржавање стамбене зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости (спречавање оштећења која настају употребом објекта, отклањање тих оштећења и сл.) и заштита јавног интереса.

Овакаво прописивање, које се тиче начина доношења одлуке у наведеним ситуацијама, у складу је и са становиштем Европског суда за заштиту људских права, а то је да се право својине може одузети или ограничити под условима: да је то предвиђено законом (легално), да је то у општем интресу (легитимно), и да је одузимање, односно ограничење разумно и пропорционално сврси која се њиме жели постићи.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Члановима 1. 2. и 3. се прописује начин на који скупштина зграде доноси одлуку о извођењу радова на санацији равног крова, претварању заједничких просторија у стан, односно припајању заједничких просторија суседном стану. Предложено решење предвиђа да је одлука донета у складу са законом, уколико за њу гласа већина од укупног броја чланова скупштине зграде.

Чланом 4. утврђено је ступање на снагу овог закона, а то је наредни дан од дана његовог објављивања, с обзиром да је доношење овог закона предложено по хитном поступку.

IV. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ

Одлуком Уставног суда („Службени гласник РС”, број 27/11) утврђено је да одредбе члана 18. став 1. у делу који гласи: „сагласношћу власника и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде”, члана 21. став 3. и члана 22. став 2. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС”, бр. 44/95, 46/98 и 1/01) нису у сагласности са Уставом и потврђеним међународним уговорима. Водећи рачуна о разлозима садржаним у овој одлуци, предложена је допуна наведених чланова којима је уређено доношење одговарајућих одлука у вези извођења радова на санацији равног крова односно кровне конструкције, као и извођења радова на претварању заједничких просторија у стан или пословни простор, односно припајању постојећем стану. Овако предложеним законским решењем, омогућава се несметано одржавање стамбених зграда, односно обезбеђење средстава у већем обиму која, сагласно Закону, могу бити само у функцији одржавања зграде.

Имајући у виду наведено, као и чињеницу да поменуте законске одредбе треба ускладити са Уставом, стекли су се услови за доношење овог закона по хитном поступку сагласно члану 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, бр 52/10 и 13/11), којим се отклањају штетне последице у области одржавања стамбених зграда и издавања грађевинских дозвола за извођење одговарајућих радова првенствено ради заштите заједничких делова стамбене зграде.

V. РАЗЛОЗИ ЗА РАНИЈЕ СТУПАЊЕ НА СНАГУ ЗАКОНА

Неопходно је да се одредбе овог закона примењују без одлагања како би се отклониле сметње у погледу инвестиционог и текућег одржавања стамбених зграда, хитних интервенција, начина и поступка доношења одлука у вези извођења радова на заједничким деловима стамбене зграде, као и у вези поступака издавања одговарајућих грађевинских дозвола.

VI. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна посебна финансијска средства у буџету Републике Србије.

VII. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

Одређење проблема које овим законом треба решити

Предложеним законом обезбеђују се услови и могућност за покретање и вођење поступака за издавање локацијских и грађевинских дозвола по захтевима за извођење радова на санацији равног крова односно кровне конструкције којом се, сагласно прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, може изградити, односно адаптирати нови стан, заједничке просторије претворити у стан или пословни простор, ако су за то испуњени услови по прописима о планирању и уређењу простора и изградњи објеката, односно извести радове на припајању заједничке просторије просторије суседном стану, односно пословној просторији, односно уређује се начин управљања и коришћења заједничке недељиве својине и појачава одговорност свих учесника у тим поступцима.

Према основном тексту закона, одредбама за које је утврђено да нису у сагласности са Уставом прописивано је да скупштина зграде може донети одлуку у свим наведеним поступцима сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде. С обзиром на то да се ради о недељивој својини заједничара, њихова својинска овлашћења на заједничким деловима зграде, према образложењу из Одлуке Уставног суда, не могу бити условљена величином површине станова и других посебних делова чији су власници. То значи да власник посебног дела зграде веће површине не може имати и већа својинска овлашћења на заједничким деловима зграде од власника посебног дела зграде мање површине.

Предложеним законом обезбеђује се решавање наведеног проблема, односно прописује се начин доношења одлуке скупштине станара зграде, тако што се утврђује да скупштина станара зграде може одлуку донети ако је сагласност дало више од половине власника на посебним деловима зграде (станови и пословни простор), односно одлуком већине чланова скупштине стамбене зграде.

Оваквим предлогом повећава би се правна сигурност учесника у поступку доношења одлуке, односно правна сигурност у управном поступку за издавање локацијске и грађевинске дозволе.

Циљеви који се доношењем овог закона постижу

Полазећи од резултата претходне анализе важећег закона, оцењено је да доношењем овог закона треба да се створи основ за остваривање следећих циљева:

1) одржавање стамбене зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости (спречавање оштећења која настају употребом објекта, отклањање тих оштећења и сл.);

2) прецизирање права и обавеза скупштине стамбене зграде;

3) заштита јавног интереса;

4) усклађивање са Одлуком Уставног суда Републике Србије.

Законом се посредно остварују и други циљеви.

Које су друге могућности за решавање проблема разматране

Приликом израде овог закона узета су у обзир алтернативна решења у погледу начина и поступка доношења одлука које се односе на извођење радова на санацији равног крова и претварању заједничких просторија у стан. Међутим, преовладао је мишљење да су предложена решења најцелисходнија и да су у функцији несметаног одржавања стамбене зграде.

Зашто је доношење овог закона најбоље за решавање проблема

Решењима предвиђеним у Предлогу закона стварају се, поред осталог, нормативне претпоставке за обезбеђење неопходних средстава за инвестиционо одржавање стамбене зграде, као и заштиту заједничких делова стамбене зграде.

На кога ће и како утицати предложена решења

Предлогом овог закона се пре свега обезбеђује правна сигурност у вези одржавања стамбених зграда, односно у вези са извођењем радова на санацији равног крова и претварању заједничких просторија у станове, а који радови су у функцији одржавања стамбене зграде у целини.

Да ли овај закон стимулише појаву нових привредних субјеката и тржишну конкуренцију

Послове који су у функцији реализације одржавања стамбених зграда могу обављати правна лица (привредна друштва, друга правна лица и радње) као и грађани, чиме се поспешује здрава конкуренција а тиме и оснивање нових привредних субјеката.

Који су трошкови које ће примена акта изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима

Примена овог закона неће изазвати посебне трошкове грађанима и привреди.

Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове о Предлогу закона

У расправама и консултацијама као и поднетим иницијативама у току припреме овог закона, заинтересоване стране су имале прилику да изнесу своје ставове који су утицали на коначна решења у овом закону.

Које мере ће се током примене овог закона предузети да би се остварили циљеви доношења прописа

Предлогом закона није предвиђено доношење нових подзаконских акта. У фази примене овог закона, јединицама локалне самоуправе, привредним друштвима и другим организацијама и грађанима ће се пружати неопходна стручна помоћ како би се остварили циљеви и разлози за доношење овог закона.