

Da bi se na najbolji način upravljalo stambenom zgradom, njenim održavanjem, potrebno je obrazovati Skupštinu stanara stambene zgrade (Skupštinu zgrade).

Sva pitanja od značaja za funkcionisanje i poslovanje stambene zgrade su uređena i definisana: Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011)

i
Uredbom o održavanju stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, broj 43/93 - donešena na osnovu člana 14a Zakona o stanovanju („Službeni glasnik RS“, br. 50/92, 76/92 i 33/93)

i
Zakonu o računovodstvu ("Službeni glasnik RS", br. 62/2013)

- 1. Osnivanje – konstituisanje skupštine zgrade**
- 2. Registrovanje skupštine zgrade, izrada pečata i otvaranje računa Skupštine zgrade**
- 3. Računovodstvo zgrade / finansijsko poslovanje Skupština zgrade**
- 4. Ovlašćenja**
- 5. Održavanje zgrade**
 - 5.1 Tekuće održavanje zgrade**
 - 5.2 Investiciono održavanje zgrade**
 - 5.3 Hitne intervencije održavanja**

1.Osnivanje – konstituisanje skupštine zgrade

Skupštinu zgrade čine svi vlasnici stanova i posebnih delova zgrade (garaža, lokala).

Skupština zgrade može se obrazovati i za deo zgrade koji čini građevinsku i funkcionalnu celinu (lamela, ulaz i sl.). U stambenoj zgradi, odnosno delu zgrade (lamela, ulaz i sl.) sa deset i manje vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, umesto Skupštine zgrade obrazuje se Savet zgrade koji čine svi vlasnici stanova ili drugih posebnih delova zgrade.

Skupština se može obrazovati ukoliko je prisutno više od polovine vlasnika stanova i vlasnika posebnih delova zgrade, ukoliko neko od vlasnika ne može da prisustvuje sastanku može odrediti svog predstavnika.

Ako vlasnik stana, odnosno drugog posebnog dela zgrade, na dve uzastopne sednice za konstituisanje Skupštine zgrade ne odredi svog predstavnika u Skupštini zgrade, svojstvo člana Skupštine zgrade ima nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana ili drugog posebnog dela zgrade, sa pravom odlučivanja o izvođenju radova na tekućem održavanju stambene zgrade dok vlasnik ne odredi predstavnika.

Skupština zgrade donosi odluke većinom glasova svih članova Skupštine, tako da svakom vlasniku stana ili drugog posebnog dela zgrade pripada po jedan glas. Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici stanova ili drugih posebnih delova zgrade daju pismenu saglasnost.

Predsednik Skupštine zgrade bira se većinom glasova članova Skupštine zgrade na period od četiri godine. Za predsednika Skupštine zgrade može biti biran svaki poslovno sposoban vlasnik stana i drugog posebnog dela zgrade. Predlog za izbor, odnosno razrešenje predsednika Skupštine zgrade može podneti svaki vlasnik stana ili drugog posebnog dela zgrade.

Skupština zgrade može iz reda svojih članova obrazovati stalna ili povremena radna tela za obavljanje stručno-operativnih i administrativno-tehničkih poslova (savet zgrade, odbori, komisije i sl).

Skupština zgrade može punovažno odlučivati ako je prisutno više od polovine članova Skupštine. Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova Skupštine zgrade donosi odluke koje se odnose na tekuće održavanje zgrade. Skupština zgrade, saglasnošću članova Skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade.

Na sednici Skupštine zgrade vodi se zapisnik koji potpisuje zapisničar i predsednik Skupštine zgrade. Zapisnik sa konstitutivne sednice Skupštine zgrade trebalo bi da potpiše više od polovine vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, odnosno njihovih predstavnika, kako bi odluka o konstituisanju Skupštine zgrade i izboru predsednika bila i praktično ozvaničena.

2. Registrovanje Skupštine zgrade, izrada pečata i otvaranje računa Skupštine zgrade

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

Stambena zgrada ima račun i pečat.

REGISTRACIJA SKUPŠTINE

Posle konstituisanja Skupštine zgrade i izbora predsednika, potrebno je da predsednik Skupštine zgrade original i kopiju zapisnika sa konstitutivne sednice, sa potpisima vlasnika i brojevima njihovih ličnih karata, podnese na overu u Pisarnicu Opštine na čijoj teritoriji se nalazi zgrada.

Na teritoriji Grada Novog Sada, JKP Informatika vodi i održava evidenciju Skupština zgrada i predsednika Skupština i predsednik Skupštine odlazi u Radničku 2, kako bi popunio obrazac/uverenje/potvrdu o osnivanju Skupštine. Prilikom izrade uverenja plaća se taksa od 200,00 dinara.

Zajedno sa uverenjem/potvrdom iz JKP Informatike i overenim zapisnikom, predsednik Skupštine odlazi u Zavod za statistiku (Bulevar Mihajla Pupina 16 u zgradi Izvršnog veća Vojvodine, soba 75, Novi Sad) – radi dobijanja **Izvoda o razvrstavanju Skupštine zgrade** – neophodan za otvaranje računa u banci. Prilikom izrade izvoda plaća se taksa.

PEČAT

Na osnovu overenog zapisnika u Opštini o osnivanju Skupštine, može se izraditi pečat Skupštine zgrade kod pečatoresca.

Posle izrade pečata trebalo bi napraviti ovlašćenje za predsednika Skupštine zgrade za zastupanje zgrade u daljim pravnim poslovima.

PIB

Po izradi pečata odlazi se u Poresku upravu (Modene broj 5), gde se na osnovu Izvoda o razvrstavanju i overenog zapisnika u Opštini o osnivanju Skupštine dobija jedinstveni poreski identifikacioni broj – PIB.

Po dobijanju overenog originalnog zapisnika iz Opštine da je formirana Skupština zgrade i izabran predsednik Skupštine zgrade, izrade pečata zgrade i dobijanje PIB-a, mora da se izvrši deponovanje potpisa u Opštini predsednika i blagajnika (OP obrazac) – plaća se taksa u Opštini.

TEKUĆI RAČUN

Za otvaranje tekućeg računa u banci potreban je OP obrazac, PIB obrazac, kopije ličnih karata predsednika i blagajnika, Overen zapisnik iz Opštine da je formirana Skupština zgrade i izabran predsednik Skupštine zgrade, popunjava se obrazac TRP-507 u banci – karton deponovanih potpisa u

banci, pored toga Ministarstvo finansija je donelo propis da svi vlasnici stanova moraju dati pored broja LK i mesto rođenja.

Ovim je zgrada i praktično postala pravno lice i može da zaključuje sve vrste ugovora i obavlja druge pravne poslove.

Predsednik Skupštine zgrade zastupa stambenu zgradu u pravnim poslovima sa trećim licima, pred organima uprave i pravosudnim organima u vezi sa održavanjem zgrade.

Predsednik Skupštine zgrade: rukovodi radom skupštine; predstavlja i zastupa stambenu zgradu pred trećim licima; predlaže godišnji program održavanja zgrade; stara se o realizaciji programa održavanja i o tome podnosi izveštaj; vrši druge poslove za koje ga ovlasti skupština zgrade.

Skupštine stanara prema važećim propisima Zakona o stanovanju, još uvek nisu u obavezi da se registruju u Agenciji za privredne registre APR, ali se planira novim zakonom, njihovo izjednačavanje sa Udruženjima građana i obaveznom registracijom u APR-u.

3. Računovodstvo zgrade / finansijsko poslovanje Skupština zgrade

Zakon o održavanju stambenih zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011) u članu 11. predviđa da stambena zgrada u domenu pravnih poslova koji se odnose na korišćenje i održavanje zgrade ima **svojstvo pravnog lica**.

S obzirom na to, prema Zakonu o računovodstvu i reviziji, stambena zgrada obavezna je da vodi poslovne knjige.

Skupštine zgrada (skupštine stanara, kućni saveti) spadaju, po propisima o računovodstvu, **u druga pravna lica – nedobitne organizacije**. Poslovne knjige u svemu vode kao i privredna društva (preduzeća ili Udruženja građana), sastavljaju finansijske izveštaje (prave završni račun uskladu sa Zakonom o računovodstvu i reviziji) i dostavljaju ga APR-u. Zakon ostavlja mogućnost da se administrativno-tehnički poslovi mogu poveriti na obavljanje trećem licu, pa s tim u vezi Skupština stanara može angažovati knjigovodstvenu agenciju radi adekvatnog evidentiranja prihoda i rashoda nastalih tokom poslovne godine i izradu završnog računa.

Novim izmenama u Zakonu o računovodstvu ("Službeni glasnik RS", br. 62/2013, član 4.), koji je stupio na snagu 24. jula 2013. godine, **Skupštine stanara su izuzete iz obaveza izrade finansijskog izveštaja i sastavljanja završnog računa i njegovog dostavljanja u APR.**

Ova odredba se ne odnosi na one Skupštine stanara koje ostvaruju dobit na osnovu prihoda koji nastaju pretežno na tržištu (prihodi od raznih vrsta zakupa, itd...).

4. Ovlašćenja

Skupština zgrade upravlja zgradom i obavlja sledeće poslove:

- 1) donosi program održavanja zgrade;
- 2) odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju zgrade;
- 3) donosi odluke o izvođenju radova na održavanju zgrade;
- 4) usvaja godišnji izveštaj o realizaciji programa održavanja zgrade;
- 5) utvrđuje visinu i način obezbeđivanja sredstava za održavanje zgrade;

- 6) određuje uslove i način održavanja reda u zgradi;
- 7) odlučuje o osiguranju zgrade;
- 8) uređuje način korišćenja zajedničkih delova zgrade;
- 9) odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi i o drugim pitanjima u vezi sa održavanjem i upravljanjem zgradom, u skladu sa zakonom.

Skupština zgrade na pogodan način obaveštava članove skupštine zgrade o realizovanom programu održavanja zgrade i o trošenju sredstava za održavanje.

5. Održavanje zgrade

Održavanje stambene zgrade, smatra se i izvođenje radova u stanu ili u drugom posebnom delu zgrade ako su od uticaja na održavanje, bezbedno korišćenje zgrade i bezbednost zgrade kao celine.

Odlukom, odnosno programom održavanja koji donosi Skupština zgrade utvrđuju se naročito:

vrste radova na investicionom i tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade koji će se vršiti u tekućoj godini; prioritet u izvođenju radova; rokovi izvršavanja radova u toku godine i predračun potrebnih sredstava.

Radovi na održavanju stambene zgrade prema prirodi, obimu i dinamici izvođenja jesu:

5.1. Radovi na tekućem održavanju

Skupština zgrade može punovažno odlučivati ako je prisutno više od polovine članova skupštine. Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova skupštine zgrade odlučuje o poslovima tekućeg održavanja zgrade.

Poslovi tekućeg održavanja zgrade su:

- 1) redovno servisiranje liftova;
- 2) popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.
- 3) deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija u zgradi;
- 4) redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja) i dr. Instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade;
- 5) čišćenje oluka i olučnih cevi zgrade;
- 6) popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormana za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
- 7) krećenje zajedničkih prostorija u zgradi;
- 8) farbanje cevne mreže, grejnih tela i drugih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 9) održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr)
- 10) čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, useka, rigola i slično;
- 11) druge radove kojima se obezbeđuje tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou

upotrebljivosti.

5. 2. Radovi na investicionom održavanju

Skupština zgrade, saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade.

U praksi se često javlja dilema oko većine koja je potrebna da bi skupština odlučivala o investicionom održavanju, naime, potrebno je sabrati površinu stanova i garža, lokala i odrediti većinu od te sume.

Primer: u zgradi postoje četiri stana od kojih su dva površine od po 30 m² a druga dva od po 40 m², ako bi vlasnici većih stanova bili složni uvek bi imali većinu jer je zbir površine njihovih stanova 80 m² dok je zbir površina druga dva stana 60 m².

Radovi na investicionom održavanju zajedničkih delova zgrade obuhvataju popravke ili zamenu:

- 1) krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade;
- 2) krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova, zajedničkih lođija i terasa i dr.);
- 3) lifta sa pripadajućim delovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole prema važećim propisima o liftovima;
- 4) oluka, olučnih cevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
- 5) horizontalne i vertikalne hidrolizolacije;
- 6) vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl.) u zgradi;
- 7) ventilacionih cevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade;
- 8) elektroinstalacije zgrade do strujomernog ormana;
- 9) instalacije centralnog grejanja, grejnih tela u zgradi, delova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade sa punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže, kao i opravka ili zamena instalacija za gas;
- 10) pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim delovima (prostorija sa instalacijama i uređajima);
- 11) hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, sa pripadajućim delovima i instalacijama;
- 12) dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođijama i drugim zajedničkim delovima zgrade;
- 13) kanala za smeće u zgradi;
- 14) dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim delovima zgrade;
- 15) drvenih i metalnih delova na prozorima i vratima zajedničkih prostorija zgrade;
- 16) oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih delova zgrade sa prioritetom zaštite fasade od prodora i vlage;
- 17) instalacije i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
- 18) gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih delova u zgradi;
- 19) hidranata, hidrantskih creva i drugih hidrantskih delova u zgradi;
- 20) instalacije i uređaja za centralno zagrevanje vode za zajedničke prostorije koje pripadaju zgradi; 21) protivpožarnog stepeništa zgrade i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 22) kazana za čvrsto gorivo u zajedničkim delovima zgrade;
- 23) sanitarnih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 24) uređaja za nužno osvetljenje i uređaja za rezervnu elektroenergiju (agregata).
- 25) sanacija i adaptacija ravnih krovova

5.3 Hitne intervencije održavanja

Radovi koji se na zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacije i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti smatraju se hitnim intervencijama.

Radovi hitnih intervencija obuhvataju:

- 1) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljenog lifta i njegovog ponovnog stavljanja u pogon;
- 2) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 3) popravke ili zamene delova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina;
- 4) skidanje ili popravka oštećenih delova zgrade, na balkonu, terasi, lođiji i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 5) popravke ili zamena vodovodne i kanalizacione cevi u zgradi ili stanu kada dođe do prskanja njenih delova;
- 6) popravke ili zamena hidrofora i njegovih delova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode;
- 7) odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu;
- 8) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi;
- 9) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektro-instalaciji zgrade od strujomernog ormana do razvodne table u stanu, odnosno sijaličnog mesta u zajedničkim prostorijama;
- 10) utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja uređaja i instalacija u zgradi i stanu;
- 11) popravke ili zamenu cevne mreže, grejnih tela i delova toplovodnih, odnosno plinskih postrojenja zgrade, zbog prskanja delova mreže, grejnih tela i toplovodnog, odnosno plinskog sistema;
- 12) otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara