

# ZAKON

## O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

*("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon i 27/2011 - odluka US)*

### I OSNOVNE ODREDBE

#### Član 1

Ovim zakonom se utvrđuju prava i obaveze vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade u pogledu održavanja i korišćenja stambene zgrade i stanova i drugih posebnih delova u zgradi, određuju radovi na održavanju kojima se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline i uređuje način upravljanja stambenom zgradom.

#### Član 2

Stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada namenjena stanovanju, kao i zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban deo namenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu celinu.

#### Član 3

Stambena zgrada se održava na način kojim se obezbeđuje upotrebljivost i ispravnost zajedničkih uređaja i opreme, zajedničkih delova zgrade, upotrebljivost zgrade kao celine i bezbednost njenog korišćenja.

Održavanjem stambene zgrade, u smislu stava 1. ovog člana, smatra se i izvođenje radova u stanu ili drugom posebnom delu zgrade ako su od uticaja na održavanje, bezbedno korišćenje zgrade i bezbednost zgrade kao celine.

### II RADOVI NA ODRŽAVANJU

#### Član 4

Vlasnici i korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade, stan, odnosno drugi posebni deo zgrade i zajedničke delove zgrade koriste na način kojim se neće prouzrokovati šteta na zgradi kao celini i na njenim posebnim i zajedničkim delovima i kojim se neće ometati korišćenje stanova, drugih posebnih delova i zajedničkih delova zgrade.

#### Član 5

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

1) radovi na investicionom održavanju i

2) radovi na tekućem održavanju.

Ministar nadležan za stambene poslove bliže će odrediti vrste radova na održavanju stambenih zgrada, dinamiku i rokove njihovog izvođenja.

## **Član 6**

Radovi na održavanju stambene zgrade čijim izvođenjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline jesu:

- 1) popravka ili zamena krovne konstrukcije, krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori);
- 2) popravka ili zamena lifta sa pripadajućim delovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole prema važećim propisima o liftovima;
- 3) popravka ili zamena protivpožarnog stepeništa i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 4) popravka ili zamena gromobrana;
- 5) popravka ili zamena oštećenih ili dotrajalih fasada, stepeništa ili drugih zajedničkih delova zgrade, koje predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi.

## **Član 7**

Radovi na održavanju stambene zgrade kojima se otklanja neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili za okolinu (požar, poplava, intervencije na elektroinstalaciji, zaglavljenje u liftu i sl.) jesu radovi hitnih intervencija u smislu ovog zakona i izvode se bez odlaganja.

Vlasnik, odnosno korisnik stana ili drugog posebnog dela zgrade, obaveštava odmah po saznanju organizaciju kojoj su povereni poslovi održavanja, odnosno koja održava uređaje i instalacije, o potrebi preduzimanja radova koji se izvode kao hitne intervencije i druge nadležne organizacije, odnosno službe.

## **Član 8**

Vlasnici i korisnici stanova i drugih posebnih delova zgrade obezbeđuju redovno čišćenje stambene zgrade i preduzimaju druge mere na održavanju higijene u skladu sa sanitarnim propisima i propisima o održavanju stambene zgrade.

## **Član 9**

Radovi na održavanju stambene zgrade izvode se na osnovu odluke organa upravljanja stambenom zgradom donete u skladu sa ovim zakonom.

Sredstva za održavanje stambene zgrade obezbeđuju vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade, na način i pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

## III UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM

### Član 10

Upravljanje stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, jeste staranje o održavanju stambene zgrade kao celine i zajedničkih delova u zgradi, odlučivanje o obezbeđivanju i korišćenju finansijskih sredstava za održavanje, o načinu korišćenja zajedničkih delova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za održavanje stambene zgrade.

### Član 11

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

Stambena zgrada ima račun i pečat.

### Član 12

U stambenoj zgradi obrazuje se skupština zgrade koju čine svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Skupština zgrade može se obrazovati i za deo zgrade koji čini građevinsku i funkcionalnu celinu (lamela, ulaz i sl.).

Skupština zgrade se može obrazovati ako je prisutno više od polovine vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, odnosno njihovih 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.

U zgradi u kojoj su obrazovane skupštine vlasnika po delovima zgrade, međusobne odnose u pogledu održavanja zgrade kao celine i zajedničkih delova zgrade skupštine uređuju ugovorom.

### Član 13

U stambenoj zgradi, odnosno delu zgrade (lamela, ulaz i sl.) sa deset i manje vlasnika stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade umesto skupštine zgrade obrazuje se savet zgrade koji čine svi vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade.

Savet zgrade bira predsednika saveta.

Odredbe ovog zakona koje se odnose na skupštinu zgrade i predsednika skupštine shodno se primenjuju i na savet zgrade i predsednika saveta.

### Član 14

Skupština zgrade 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.

### **Član 15**

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.

Predsednik skupštine zgrade bira se većinom glasova članova skupštine zgrade.

### **Član 16**

Skupština zgrade može obrazovati stalna ili povremena tela za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, odnosno obavljanje ovih poslova može poveriti licu iz reda članova skupštine zgrade ili trećem licu.

Skupština zgrade utvrđuje uslove obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana.

### **Član 17**

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.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici stanova i drugih posebnih delova u zgradi daju pismenu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim zakonom.

### **Član 18\*\*\***

Skupština zgrade stanova može doneti odluku o izvođenju radova na sanaciji ravnog krova odnosno krovne konstrukcije kojom se, saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata, može izgraditi, odnosno adaptirati novi stan.

Skupština zgrade može odlučiti da radove iz stava 1. ovog člana izvodi neko od vlasnika stanova, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, odnosno neko od članova njihovog porodičnog domaćinstva ili treće lice ako utvrdi da vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade, ili članovi njihovih porodičnih domaćinstava nisu za to zainteresovani.

Investitor radova iz stava 2. ovog člana i stambena zgrada svoje međusobne odnose uređuju ugovorom, koji se zaključuje u pismenoj formi i overava u sudu.

Ugovor iz stava 3. ovog člana sadrži naročito sledeće elemente: uslove pod kojima se daje na korišćenje zajednički deo zgrade, podatke o zgradi, podatke o radovima, prava i obaveze investitora i zgrade, rokove za završetak izvođenja radova, rokove za priključenje na instalacije u zgradi, posebne obaveze za pojedine vlasnike, odnosno korisnike stanova i drugih posebnih delova zgrade, pravne posledice u slučaju neizvršenja obaveza.

Ugovor iz stava 3. ovog člana služi kao dokaz o pravu izvođenja radova u smislu propisa o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

### **Član 19**

Investitor iz člana 18. stav 2. dužan je da:

1) o svom trošku otklanja kvarove i oštećenja koja nastanu na postojećem delu zgrade usled izvođenja radova;

2) u slučaju neophodne potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, odnosno korisniku stana, odnosno drugog posebnog dela zgrade, dok traju radovi obezbedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, snosi troškove njegovog preseljenja u stan koji se daje na privremeno korišćenje i troškove ponovnog preseljenja u njegov stan, kao i snosi troškove koji su uvećani zbog privremenog smeštaja. Vlasnik, odnosno korisnik stana privremeno se iseljava iz stana u privremeni smeštaj, samo ako je za to dao saglasnost;

3) na pogodan način obaveštava vlasnike, odnosno korisnike stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade, o pripremi i početku izvođenja radova, najkasnije 30 dana pre započinjanja radova.

## **Član 20**

Lice koje smatra da mu je odlukom skupštine zgrade povređeno neko pravo ili pravni interes na zakonu zasnovan, može tu odluku pobijati pred nadležnim sudom.

## **Član 21\*\*\***

Skupština zgrade može doneti odluku da se zajedničke prostorije pretvore u stan ili poslovni prostor, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

Skupština zgrade može odlučiti da radove iz stava 1. ovog člana izvede neko od vlasnika stanova, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, odnosno neko od članova njihovog porodičnog domaćinstva, ili treće lice ako utvrdi da vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade, ili članovi njihovih porodičnih domaćinstava nisu za to zainteresovani.

Na zaključivanje ugovora o uređivanju međusobnih odnosa zgrade i investitora pretvaranja shodno se primenjuje odredbe člana 18. st. 3, 4. i 5. ovog zakona.

## **Član 22\*\*\***

Ako zajednička prostorija ne ispunjava propisane uslove za pretvaranje u poseban stan, skupština zgrade može doneti odluku o pripajanju te prostorije susednom stanu, odnosno poslovnoj prostoriji.

Na zaključivanje ugovora o uređivanju međusobnih odnosa zgrade i investitora shodno se primenjuje odredbe člana 18. st. 3, 4. i 5. ovog zakona.

## **Član 23**

Određbe ovog zakona o održavanju stambene zgrade shodno se primenjuju i na stambene zgrade u kojima su svi stanovi i drugi posebni delovi stambene zgrade u svojini jednog lica.

# **IV TROŠKOVI ODRŽAVANJA**

## **Član 24**

Troškove održavanja stambene zgrade snose vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade srazmerno učešću površine svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade u površini svih stanova i drugih posebnih delova u zgradi, prema stvarno učinjenim troškovima.

Na ime troškova održavanja za radove tekućeg održavanja, vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade plaćaju mesečno za tekući mesec iznos u visini i u rokovima koje odredi skupština zgrade, na račun zgrade.

Vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, plaćaju uvećane troškove za održavanje stambene zgrade, u zavisnosti od vrste i uticaja delatnosti kojom se bave na uvećanje troškova za održavanje.

Opština utvrđuje kriterijume i način na koji će vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, plaćati troškove za održavanje stambene zgrade.

Najviši iznos troškova iz stava 3. ovog člana za vlasnike poslovnih prostorija ne može biti viši od četvorostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu sa ovim zakonom, a za vlasnike stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, od dvostrukog iznosa tih troškova.

### **Član 25**

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada u vezi sa održavanjem, odgovaraju supsidijarno vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

## **V ORGANIZOVANJE POSLOVA ODRŽAVANJA**

### **Član 26**

O načinu organizovanja poslova održavanja odlučuje skupština zgrade saglasnošću vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Akt skupštine zgrade o načinu organizovanja poslova održavanja dostavlja se opštinskoj, odnosno gradskoj upravi u roku od 15 dana od dana njegovog donošenja.

### **Član 27**

Skupština zgrade može organizovati obavljanje poslova na održavanju zgrade, tako da obavljanje svih ili pojedinih poslova ustupi javnom preduzeću za stambene usluge, drugom preduzeću ili preduzetniku ili na drugi način kojim se obezbeđuje njihovo organizovano izvođenje.

Dve ili više stambenih zgrada mogu zajedno organizovati poslove na održavanju.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, stambene zgrade međusobne odnose uređuju ugovorom koji sadrži naročito: način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade; način i rokove obezbeđivanja sredstava za održavanje; način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje.

### **Član 28**

Stambena zgrada i preduzeće, odnosno preduzetnik kome se ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor, koji sadrži naročito:

1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;

- 2) cenu, način i uslove plaćanja za obavljanje poslova na održavanju;
- 3) način izveštavanja skupštine zgrade o izvršenim poslovima na održavanju;
- 4) međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova na održavanju.

## **Član 29**

Ako stambena zgrada ne obezbedi izvođenje radova na održavanju stambene zgrade iz člana 6. ovog zakona, po nalogu lica koje vrši nadzor nad primenom odredaba ovog zakona, nadležni organ opštine će izvođenje ovih radova obezbediti preko javnog preduzeća za stambene usluge, odnosno drugog preduzeća ili preduzetnika, a na teret stambene zgrade.

Stambena zgrada u slučaju iz stava 1. ovog člana troškove za izvedene radove na održavanju stambene zgrade naknađuje opštini, u rokovima i na način koji odredi opština.

Skupština opštine, odnosno grada, odnosno grada Beograda (u daljem tekstu: opština) može osnovati javno preduzeće za stambene usluge radi izvođenja radova na održavanju stambenih zgrada kojima raspolaže, radova na održavanju stambenih zgrada čije je održavanje povereno javnom preduzeću za stambene usluge, kao i radova iz člana 6. ovog zakona.

Opština utvrđuje visinu naknade za izvođenje radova na održavanju stambene zgrade u društvenoj svojini kojima raspolaže.

Opština i javno preduzeće za stambene usluge, odnosno drugo preduzeće, odnosno preduzetnik, svoje međusobne odnose uređuju ugovorom.

U slučaju da stambena zgrada u utvrđenom roku ne isplati opštini naknadu troškova za izvedene radove na održavanju stambene zgrade, opština pravo na naknadu ostvaruje na osnovu računa o isplaćenim radovima, koji ima snagu verodostojne isprave.

## **Član 30**

Vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade, odnosno korisnici omogućiće obavljanje neophodnih radova na održavanju stambene zgrade u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra.

## **VI NADZOR**

### **Član 31**

Nadzor nad primenom odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu njega vrši opštinska, odnosno gradska uprava.

U postupku nadzora stambenoj zgradi, odnosno javnom preduzeću za stambene usluge, odnosno drugom preduzeću kome su povereni poslovi održavanja stambene zgrade, naložiće se rešenjem bez odlaganja da u ostavljenom roku izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednosti okoline.

Ako stambena zgrada ne izvrši radove iz stava 2. ovog člana lice koje vrši nadzor će o tome obavestiti opštinsku odnosno gradsku upravu.

U slučaju iz stava 3. ovog člana opštinska odnosno gradska uprava će izvršenje radova obezbediti preko drugog lica, a na teret stambene zgrade.

## VII KAZNENE ODREDBE

### Član 32\*\*

Novčanom kaznom od 50.000 do 500.000 dinara kazniće se za prekršaj pravno lice koje je vlasnik odnosno korisnik stana, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, ako:

1. koristi stan, odnosno drugi poseban ili zajednički deo zgrade na način kojim se prouzrokuje šteta u zgradi ili njenim zajedničkim i posebnim delovima, odnosno ometaju ostali korisnici u mirnom korišćenju posebnih, odnosno zajedničkih delova zgrade (član 4),
2. ne omogući obavljanje neophodnih radova u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (član 30).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 5.000 do 50.000 dinara.

### Član 33\*\*

Novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara kazniće se stambena zgrada ako ne izvrši radove na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednost okoline (član 31. stav 2)

### Član 34\*\*

Novčanom kaznom od 5.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice koje je vlasnik odnosno korisnik stana, odnosno drugih posebnih delova u zgradi, ako:

- 1) koristi stan, odnosno drugi poseban ili zajednički deo zgrade na način kojim se prouzrokuje šteta u zgradi ili njenim zajedničkim i posebnim delovima, odnosno ometaju ostali korisnici u mirnom korišćenju posebnih, odnosno zajedničkih delova zgrade (član 4),
- 2) ne omogući obavljanje neophodnih radova u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (član 30).

## VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 35

Skupština zgrade koja je poverila poslove održavanja javnom preduzeću za stambene usluge pre stupanja na snagu ovog zakona, može doneti odluku o organizovanju održavanja zgrade na

drugi način, s tim što o tome pismeno obaveštava to preduzeće najmanje tri meseca pre organizovanja poslova na drugi način, odnosno u roku utvrđenom ugovorom.

### **Član 36\***

*(Prestao da važi Odlukom USRS)*

### **Član 37**

Za vreme važenja Zakona o pribavljanju stanova za potrebe kadrova i povratak iseljenih lica u AP Kosovo i Metohija ("Službeni list SRJ", broj 24/94) prvenstvo u ostvarivanju prava na nadziđivanje zgrada i pretvaranje zajedničkih prostorija u stanove imaju lica određena tim zakonom.

Odluka organa upravljanja ili pismena saglasnost većine korisnika stanova o davanju na korišćenje zajedničkih prostorija za stanovanje ili obavljanje poslovne delatnosti, doneta do dana stupanja na snagu ovog zakona, osnov je za ostvarivanje prava iz čl. 21. i 22. ovog zakona i služi kao dokaz o pravu korišćenja, radi izvođenja radova u smislu propisa o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

### **Član 38**

Do donošenja propisa, odnosno podzakonskih akata na osnovu ovog zakona, primenjivaće se Uredba o održavanju stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik RS", broj 43/93) i propisi opštine doneti na osnovu zakonskih odredaba koje prestaju da važe stupanjem na snagu ovog zakona.

### **Član 39**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 12a, 12b, 13, 14, 14a, 15. i 51. Zakona o stanovanju ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 50/92, 76/92 i 33/93) i član 14. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o stanovanju ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 33/93).

### **Član 40**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".