



**ГЛАВНА СЛУЖБА
ЗА РЕВИЗИЈУ ЈАВНОГ СЕКТОРА
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

Република Српска
78000 Бања Лука
Владике Платона бб
Тел: +387(0)51/493-555
Факс: +387(0)51/493-556
е-mail: revizija@gsr-rs.org



**Извјештај ревизије учинка
УПРАВЉАЊЕ ОДРЖАВАЊЕМ ЗГРАДА**

Број: РУ001-23

Бања Лука, септембар 2024. године

САДРЖАЈ

ЗАКЉУЧАК РЕВИЗИЈЕ	1
ЛИСТА СКРАЋЕНИЦА.....	2
ПРЕДГОВОР	3
РЕЗИМЕ.....	5
1. УВОД.....	8
1.1. Позадина и мотиви ревизије.....	10
1.2. Предмет ревизије и ревизијска питања	12
1.3. Дизајн и методолошки оквир ревизије	12
1.3.1. Обим и ограничења ревизије	12
1.3.2. Извори ревизијских доказа.....	14
1.3.3. Методе прикупљања и анализе ревизијских доказа.....	15
1.3.4. Критеријуми ревизије	16
1.4. Садржај и структура извјештаја	17
2. ОПИС ПРЕДМЕТА РЕВИЗИЈЕ	18
2.1. Карактеристике предмета ревизије	18
2.2. Институционалне улоге, надлежности и одговорности	19
2.3. Правна регулатива карактеристична за предмет ревизије.....	21
3. НАЛАЗИ	22
3.1. Успостављеност и испуњеност претпоставки за ефикасан процес оснивања заједница етажних власника	22
3.2. Утицај постојећег модела управљања заједницама етажних власника на ефикасност управљања одржавањем зграда.....	28
3.3. Ефикасност надзора над управљањем одржавања зграда.....	36
4. ЗАКЉУЧЦИ	41
5. ПРЕПОРУКЕ	44
6. ПРИЛОЗИ УЗ ИЗВЈЕШТАЈ	47

ЗАКЉУЧАК РЕВИЗИЈЕ

„УПРАВЉАЊЕ ОДРЖАВАЊЕМ ЗГРАДА“

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске је, на основу Закона о ревизији јавног сектора Републике Српске, а у складу са ISSAI стандардима ревизије, провела ревизију учинка „Управљање одржавањем зграда“.

Сврха ове ревизије учинка је да се, примјеном утврђеног методолошког оквира, испита и утврди постојање и испуњеност претпоставки за успјешно управљање зградама, те да се на основу резултата испитивања понуде препоруке чија имплементација од стране надлежних институција може унаприједити управљање одржавањем зграда у Републици Српској.

Проведена ревизија је у организационо-институционалном погледу обухватила испитивање улога, надлежности и одговорности: Владе Републике Српске, Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију, те јединица локалних самоуправа.

Временски период који је обухваћен овом ревизијом је од 2019. до 2023. године.

Резултати ревизије су приказани у овом Извјештају.

Проведена ревизија је показала да нису у потпуности успостављене и испуњене претпоставке за успјешно управљање одржавањем зграда, те да у складу с тим постоји потреба за унапређењем управљања одржавањем зграда у Републици Српској.

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске, у складу са одредбама Закона о ревизији јавног сектора Републике Српске, је доставила Нацрт извјештаја институцијама обухваћеним овом ревизијом.

На Нацрт извјештаја није било примједби.

Коначан извјештај је достављен свим институцијама којим се, у складу са Законом о ревизији јавног сектора Републике Српске, овакав извјештај треба упутити. Извјештај ће бити доступан јавности путем интернет странице Главне службе за ревизију јавног сектора Републике Српске, www.gsr-rs.org.

Извјештај садржи препоруке упућене Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију, те јединицама локалних самоуправа.

Главни ревизор донио је Одлуку да се проведе ова ревизија учинка. Ревизију је провео ревизорски тим у саставу Слађана Петровић и Владо Вујанић.

Главни ревизор

Јово Радукић, с.р.

ЛИСТА СКРАЋЕНИЦА

РС	Република Српска
БиХ	Босна и Херцеговина
НС РС	Народна скупштина Републике Српске
Влада РС	Влада Републике Српске
ГСРЈС РС	Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске
МПУГЕ	Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију
ПУРС	Пореска управа Републике Српске
АПИФ	Агенција за посредничке, информатичке и финансијске услуге
РУГИПП	Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове
ФЕЕ	Фонд за заштиту животне средине и енергетску ефикасност Републике Српске
РЗС	Републички завод за статистику Републике Српске
ЈЛС	Јединица локалне самоуправе
ЗЕВ	Заједница етажних власника
УН	Уједињене нације
ЕУ	Европска унија

ПРЕДГОВОР

Према ISSAI оквиру ревизије, ревизија јавног сектора подразумејева три врсте ревизије: ревизију финансијских извјештаја, ревизију усклађености и ревизију учинка.¹

Ревизије учинка које проводе врховне ревизорске институције су независна, објективна и поуздана испитивања владе, владиних и других институција јавног сектора, односно програма, активности и процеса у надлежности владе и владиних институција у погледу економичности, ефикасности и ефективности. Принципи економичности, ефикасности и ефективности могу се дефинисати на сљедећи начин:²

- Принцип економичности подразумејева свођење трошкова ресурса на најмању могућу мјеру. Коришћени ресурси требају бити на располагању правовремено, у одговарајућој количини и уз одговарајући квалитет те по најбољој цијени.
- Принцип ефикасности подразумејева најбоље могуће искоришћавање расположивих ресурса. Везан је за однос коришћених ресурса и излазних вриједности остварених у погледу количине, квалитета и рокова.
- Принцип ефективности односи се на испуњавања постављених циљева и постизање предвиђених резултата.

Поред термина ревизија учинка, у теорији и пракси ревизије појављују се и други термини, као ревизија успјеха/успјешности, ревизија економичности, ефикасности и ефективности (ревизија ЗЕ) и ревизија вриједности за новац. Поменути термини у ревизијској терминологији суштински имају исто значење.

У основи, ревизијом учинка даје се одговор на сљедећа питања:

- да ли се раде прави послови;
- да ли се послови раде на прави начин.

Ревизија ефективности даје одговор на питање да ли се раде прави послови, а ревизија економичности и ефикасности да ли се послови раде на прави начин.

„Основни циљ ревизије учинка је промоција економичности, ефикасности и ефективности. Она такође доприноси одговорности и транспарентности.“ ISSAI 300

Мандат ревизије учинка по правилу је регулисан законом који третира ревизију јавног сектора. Правни основ за провођење ревизије учинка садржан је у одредбама Закона о ревизији јавног сектора Републике Српске. У одредбама Закона о ревизији јавног сектора Републике Српске регулисано је да је Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске обавезна да врши:

- финансијску ревизију;
- ревизију учинка;
- друге специфичне ревизије.

¹ ISSAI 100 параграф 22

² ISSAI 300 параграф 11

У дијелу који се односи на ревизију учинка Закон о ревизији јавног сектора Републике Српске регулише сљедеће:

Главна служба за ревизију, у складу са овим законом и стандардима ревизије за јавни сектор, спроводи ревизију учинка, а на основу надлежности из члана 13. овог закона.

Ревизија учинка је активност Главне службе за ревизију која подразумева испитивање активности, програма и пројеката у надлежности Владе Републике Српске и институција јавног сектора у погледу економичности, ефикасности и ефективности.

Резултате ревизије учинка Главна служба за ревизију презентује посредством коначног извјештаја о спроведеној ревизији учинка.

Влада и ревидиране институције обавезни су да у року од 60 дана од дана пријема коначног извјештаја о спроведеној ревизији учинка сачине Акциони план за спровођење препорука ревизије учинка и да га доставе Главној служби за ревизију и надлежном скупштинском одбору ради праћења спровођења датих препорука.“

Одредбе закона које се односе на планирање и приступ ревизији, имплементацију ревизије, овлашћења за прикупљање података и информација и извјештавање о ревизији, примјењују се како на финансијску ревизију тако и на ревизију учинка.

Институције јавног сектора (Влада Републике Српске, министарства, владине агенције, јединице локалне самоуправе, јавна предузећа, јавне установе и други) у извршавању основних функција утврђених законима и другим прописима ангажују расположиве ресурсе (персоналне, материјалне, финансијске и друге).

Институције јавног сектора које извршавају повјерене им функције имају јавну одговорност за свој рад према Народној скупштини Републике Српске и јавности уопште. Јавна одговорност подразумева да Народна скупштина Републике Српске и јавност имају право и потребу да буду информисани о раду институција јавног сектора. Народна скупштина Републике Српске, порески обвезници и јавност испољавају интересовање да ли су ресурси које су институције јавног сектора ангажовале обављајући основне функције, укључујући и буџетска средства, коришћени уз уважавање принципа економичности, ефикасности и ефективности. На овај захтјев Народне скупштине Републике Српске и јавности одговор не може у потпуности дати финансијска ревизија, те је у циљу испуњавања захтјева Народне скупштине Републике Српске и јавности, потребна ревизија учинка. Ова ревизија ће независно и професионално утврдити да ли се институције јавног сектора приликом извршавања основних функција придржавају принципа економичности, ефикасности и ефективности.

Извјештаји ревизије учинка, као основни производ ревизијског процеса, су добра основа за промјене у организацији, начину функционисања и управљању ресурсима, затим квалитетнијим и кориснички орјентисаним услугама, као и за подизање јавне одговорности на виши ниво. Извјештаји ревизије учинка су и у функцији промовисања доброг управљања и јавности рада институција јавног сектора.

Управљање јавним сектором подразумева и унапређење ефикасности и ефективности рада јавних институција. Ревизију учинка треба посматрати као институционални инструмент управљања јавним сектором. У условима када располажемо оскудним ресурсима и када је евидентан јаз између расположивих ресурса и потреба, а посебно у условима реформи у многим сегментима и структурама јавног сектора, ревизија учинка посебно добија на значају.

РЕЗИМЕ

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске је, на основу Закона о ревизији јавног сектора Републике Српске, а у складу са ISSAI стандардима ревизије, провела ревизију учинка „Управљање одржавањем зграда“.

Сврха ове ревизије учинка је да се, примјеном утврђеног методолошког оквира, испита и утврди постојање и испуњеност претпоставки за успјешно управљање зградама, те да се на основу резултата испитивања понуде препоруке чија имплементација од стране надлежних институција може унаприједити управљање одржавањем зграда у Републици Српској.

Резиме налаза, закључака и препорука ове ревизије дати су у наставку.

Налази, засновани на релевантним, поузданим и довољним ревизијским доказима, показују:

- Основна претпоставка за успостављање успјешне организације управљања, одржавања и надзора над управљањем одржавања зграда је регистрација заједница етажних власника у надлежним регистрима јединица локалне самоуправе и Републике Српске;
- Адекватне евиденције о стамбеном фонду, етажном власништву и заједницама етажних власника нису у потпуности успостављене, а од значаја су за организовање и функционисање заједница етажних власника;
- Услјед појмовне и суштинске неусклађености у важећем правном оквиру у овој области, постоје изражене дилеме и потешкоће у његовој примјени;
- Према евиденцији Пореске управе Републике Српске, на дан 31.12.2023. године, је било 4.676 регистрованих заједница етажних власника;
- Процјењује се да у Републици Српској постоји минимално 30% нерегистрованих заједница етажних власника, уз изражену варијабилност између јединица локалне самоуправе;
- Више од половине регистрованих заједница етажних власника не функционише успјешно;
- На дан 31.12.2023. године мандат више од половине управника заједница етажних власника је истекао;
- Јединице локалне самоуправе нису употребљавале предвиђене инструменте и механизме за повећање ефикасности рада заједница етажних власника;
- Ресурси јединица локалне самоуправе, ангажовани на пословима у вези са заједницама етажних власника, су веома скромни и не користе се на довољно ефикасан начин;
- Стратегија обнове зграда у Републици Српској за период до 2050. године се налази у процедури израде и заснива се на непотпуним и неажурним подацима;
- У посматраном периоду 2019-2023. година пружена је финансијска помоћ инвестиционом одржавању зграда са републичког нивоа власти у износу од око 67.000 КМ, а локалног у износу од око 955.000 КМ;
- Надзор у области одржавања зграда, углавном инициран пријавама грађана – етажних власника је био веома ограниченог обима уз ријетко санкционисање учињених прекршаја;
- Државе окружења, суочене са истим проблемима, започеле су реформе у области управљања и одржавања зграда;
- На основу запримљених поднесака и иницијатива, предвиђена је измјена и допуна Закона о одржавању зграда крајем 2024. године.

На основу налаза ревизије учинка утврђени су закључци.

Основни закључак ове ревизије је да нису у потпуности успостављене и испуњене претпоставке за успјешно управљање одржавањем зграда, те да у складу с тим постоји потреба за унапређењем управљања одржавањем зграда у Републици Српској.

У складу са основним закључком утврђени су и појединачни закључци:

- Евиденције у области колективног становања, које би биле основ за усмјеравање и управљање, надзор и помоћ инвестиционом улагању ради очувања функционалности, безбједности и вриједности зграда, нису комплетне и поуздане;
- Адекватне правне, административне, организационе и управљачке претпоставке за ефикасан процес оснивања и функционисања заједница етажних власника нису у потпуности успостављене;
- Правни оквир који уређује права и обавезе етажних власника у погледу управљања одржавањем зграда, као и поступање надлежних институција за његову примјену, не обезбјеђују испуњење приватног и јавног интереса у области колективног становања;
- Пружање помоћи републичког и локалног нивоа власти у погледу инвестиционог одржавања зграда и побољшања стандарда становања у Републици Српској се не проводи на систематичан, транспарентан и досљедан начин;
- Управни и комунално-инспекцијски надзор не доприноси повећању одговорности и успјешности у одржавању зграда.

На основу налаза и закључака, заснованих на релевантним, поузданим и довољним ревизијским доказима, креиране су препоруке ревизије. Препоруке се упућују институцијама које имају одређене улоге, надлежности и одговорности у погледу управљања одржавањем зграда: Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију и јединицама локалне самоуправе.

Унапређење управљања одржавањем зграда у Републици Српској може се обезбиједити усклађеним и координисаним провођењем препорука од стране институција на републичком и локалном нивоу власти.

Препоруке за Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију треба да:

- Анализира и иновира релевантни правни оквир, у функцији успјешнијег управљања одржавањем зграда и унапређења стандарда становања у Републици Српској;
- У координацији са осталим министарствима у Влади Републике Српске и надлежним институцијама на републичком нивоу власти, поједностави поступак регистрације заједница етажних власника;
- У координацији са надлежним институцијама на републичком и локалном нивоу власти, успостави релевантне евиденције у области колективног становања;
- На основу података и информација из успостављених и унапријеђених евиденција у области колективног становања, кроз стратешко-плански оквир у овој области, обезбиједи одговарајуће циљеве, приоритете и смјернице за пружање помоћи у обнови стамбеног фонда у Републици Српској.

Препоруке за јединице локалне самоуправе

Успјешност провођења препорука које се односе на јединице локалне самоуправе подразумијева и одређен ангажман помоћи и подршке од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију, као и организовану размјену пракси, искустава и иницијатива између јединица локалних самоуправа.

Јединице локалне самоуправе треба да:

- Обезбиједи и на ефикасан начин користе ресурсе за управљање одржавањем зграда на својој територији;
- У складу са дефинисаним циљевима, приоритетима и смјерницама за пружање помоћи у обнови стамбеног фонда, пружају помоћ заједницама етажних власника за инвестиционо одржавање зграда на систематичан, досљедан и транспарентан начин;
- Узимајући у обзир иновирани правни оквир, унаприједи комунално-инспекцијски надзор у функцији повећања одговорности и успјешности управљања одржавањем зграда.

1. УВОД

Одрживо становање има кључну улогу у квалитети људског живота.³ Данашње становништво свијета живи већински у урбаним срединама.⁴ Урбанизација доводи до концентрације становништва на малом простору, те живљења у објектима колективног становања⁵.

Етажно власништво је комплексан правни институт везан за колективно становање. Правни односи на непокретности на којој је успостављено етажно власништво обухватају, с једне стране, индивидуална права, овлашћења и обавезе етажног власника на његовом посебном дијелу и, с друге стране, заједничка права, овлашћења и обавезе свих етажних власника у погледу цијеле непокретности. На индивидуална и заједничка права, овлашћења и обавезе етажних власника на специфичан начин утичу и различити јавни интереси чијем остваривању би требало доприносити заједничко управљање зградом.

Успјешно управљање зградом захтијева успостављање оптималне равнотеже између приватног (индивидуалног и заједничког) и јавног интереса. За квалитетнији живот у стамбеној згради и функционисање етажне заједнице потребно је и толерантно, обзирно и одговорно поступање етажних власника у погледу њихових посебних дијелова, посебних дијелова осталих етажних власника и у погледу цијеле зграде.

Графикон број 1 – Међусобна условљеност приватног и јавног интереса за успјешно управљање зградом



³ Женевска повеља УН о одрживом становању

⁴ Према Свјетским перспективама урбанизације УН, у 2018. години је 55% свјетског становништва живјело у урбаним срединама, те се предвиђа пораст овог показатеља на 68% до 2050. године.

⁵ Појам колективно становање се, у контексту ове ревизије учинка, користи да означи објекте за колективно становање, односно стамбене и стамбено-пословне зграде.

Управљање зградом обухвата све организационе послове и активности које се, у сврху руковођења зградом, континуирано предузимају ради обезбјеђења функционалности и безбједности зграде као цјелине и њених заједничких дијелова.⁶

Република уређује начин организовања, регистрације, управљања и обавеза у погледу управљања и одржавања зграда ради остварења јавног⁷ интереса. У Републици Српској (у даљем тексту РС), правни односи између етажних власника по питању права и обавеза за управљање одржавањем зграда су дефинисани Законом о одржавању зграда⁸ и Законом о стварним правима⁹.

Према претходно наведеном правном оквиру, заједнички дијелови и уређаји зграде¹⁰ су недјељива и неподјељена имовина етажних власника која представља основ сувласничке заједнице са једнаким обимом права и обавеза, у складу са законом и њиховим међусобним уговором. Одржавање зграде, које финансирају етажни власници заједнички, обухвата редовно и инвестиционо одржавање¹¹ заједничких дијелова зграде, а који се утврђују програмом одржавања.

Ради уређења међусобних права и обавеза у погледу обављања послова управљања заједничким дијеловима зграде, етажни власници су дужни да оснују заједницу етажних власника¹² (у даљем тексту ЗЕВ) ради остварења индивидуалног и заједничких¹³ интереса. ЗЕВ је правно лице у пословима који се односе на управљање зградом и уписује се у регистар ЗЕВ код општинског, односно градског органа управе надлежног за стамбене послове. Етажни власници су дужни да, између себе, одреде лице које ће обављати послове заједничког управника, те заступати заједницу пред органима управе, правосудним органима и у правним пословима са трећим лицима који су повезани са одржавањем и коришћењем зграде.¹⁴

Управни надзор над примјеном Закона о одржавању зграда и прописа донесених на основу овог закона врши Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију (у даљем тексту МПУГЕ). Инспекцијски надзор и контролу над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши надлежни урбанистичко-грађевински инспектори и комунална полиција у јединици локалне самоуправе (у даљем тексту ЈЛС).¹⁵

⁶ Члан 2, ст. 2) Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

⁷ Јавни интерес се огледа у: заштити живота и здравља грађана, унапређењу услова становања (безбједност, функционалност и естетски изглед зграда), очувању и унапређењу квалитета и вриједности грађевинског фонда (стамбених и других зграда), смањењу потрошње енергије и заштити животне средине (енергетска ефикасност), праћењу стамбених потреба, те утврђивању циљних група, видова и правила расподјеле стамбене подршке, као и унапређењу стандарда становања.

⁸ Закон о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

⁹ Закон о стварним правима (Службени гласник Републике Српске, број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – одлука Уставног суда и 107/19)

¹⁰ Члан 3, т. ж) Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

¹¹ Чланови 13. и 14. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

¹² Члан 3, т. и) Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

¹³ Интерес етажних власника се огледа у: заштити живота и здравља етажних власника и чланова њихових домаћинстава, унапређења/очувања услова становања (безбједност, функционалност и естетски изглед зграде), очувања/унапређења вриједности посебних и заједничких дијелова зграде, повећања квалитета живота и смањење трошкова становања кроз смањење потрошње енергије, те коришћење стамбене подршке.

¹⁴ Члан 32. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

¹⁵ Члан 45. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

1.1. Позадина и мотиви ревизије

Закон о одржавању стамбених зграда¹⁶ је донесен након проведених реформи у области стамбених односа и извршене приватизације државних станова у РС, гдје је створена нова правна ситуација у односу на потребу за управљањем и коришћењем станова као посебних дијелова зграде и дијелова зграде у заједничкој својини, а која се битно разликовала у односу на претходну правну ситуацију кад су постојали носиоци станарског права. Било је потребно створити законско право и обавезу да власници станова управљају са својом и заједничком имовином и да је о свом трошку одржавају.

Ради отклањања идентификованих проблема и недостатака Закона о одржавању стамбених зграда, као и уређења одржавања, поред стамбених и осталих врста зграда, али и уважавања нових правних принципа и норми установљених ставовима Уставног суда Републике Српске и Законом о стварним правима, 2011. године донесен је нови Закон о одржавању зграда¹⁷.

Управљање заједничким дијеловима зграде је, према важећим законским одредбама, повјерено етажним власницима који међу собом бирају управника зграде који заступа ЗЕВ и управља одржавањем и коришћењем зграде. Послови управљања заједничким дијелова зграде обухватају: израду програма и финансијског плана редовног и инвестиционог одржавања зграде, низа одлука и записника везано за потребе и жеље етажних власника у погледу одржавања, обрачуна, контроле и наплате трошкова одржавања, уговарање, надзор и плаћање извршених радова одржавања зграде, плаћање пореза и доприноса, комуналних трошкова, финансијско извјештавање у складу са законским прописима. Редовно и инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде обухвата комплексне послове које, усљед старости зграда и одсуства квалитетног одржавања у претходном периоду (ово се посебно односи на лифт, кров и фасаду зграде), није једноставно уговорити и испратити, те посао управника зграде није једноставно обављати ни етажним власницима вишег степена образовања и искуства. Често се дешава да се и због неслагања између етажних власника, као и због нестручног, нетранспарентног и самовољног понашања особе која је изабрана да представља ЗЕВ, долази до проблема у комуникацији, извршавања обавеза од стране етажних власника и управљања одржавањем заједничких дијелова зграде.

У пракси је најчешће присутна ситуација да етажни власници нису заинтересовани да преузму на себе одговорност и обавезу за управљање одржавањем заједничких дијелова зграде јер исто тражи знање, посвећеност и вријеме кроз волонтирање или уз симболичну новчану надокнаду.¹⁸ Одсуство интересовања за преузимање одговорности код етажних власника млађе и средње животне доби је присутно усљед недостатка времена због породичних и пословних обавеза, док старији етажни власници усљед проблема са здрављем, неслагања са администрацијом и новим технологијама (мобилни телефон, рачунар, електронско банкарство) нису у могућности да овај посао раде ефикасно, професионално и квалитетно. Присутан је и проблем свијести већине етажних власника који очекују да ће „неко други“ рјешавати заједничке проблеме.

¹⁶ Претходно важећи закон (Службени гласник Републике Српске, број 16/02 и 65/03)

¹⁷ Службени гласник Републике Српске, број 101/11

¹⁸ Обавеза од које сви бјеже: Нико неће да буде предсједник ЗЕВ-а (banjaluka.com), Највећи проблем у функционисању је избор предсједника | Bijeljina.com, Свађе коче оснивање Заједнице етажних власника | ZEV servis, Заједнице етажних власника у Добоју мртво слово на папиру (nezavisne.com)

Значајан број управника ЗЕВ је именован на начин да нико други није желио прихватити одговорност осим именованог, а постоји и значајан број зграда које још увијек немају основану ЗЕВ и именованог управника, те се средства прикупљају само за покривање заједничких комуналних трошкова (струја, вода, одржавање хигијене). Посљедица наведеног стања је да заједнички дијелови и уређаји великог броја зграда изгледају неуредно и нефункционално¹⁹, што значајно утиче на квалитет живота, комуналних услуга, те употребну и финансијску вриједност непокретности.

Закон о одржавању зграда, у ситуацијама када нико не жели да прихвати обављање функције управника ЗЕВ, предвиђа да би ЈЛС у том случају требало да поставе привременог заступника ЗЕВ. Међутим, у законским одредбама није јасно дефинисано како би се и на који начин то реализовало. Такође, ЈЛС немају свеобухватан и ажуран регистар ЗЕВ, јер велики број зграда није извршио обавезу регистрације ЗЕВ по Закону. Иако су предвиђене одредбе о надзору и казнене одредбе у Закону о одржавању зграда за неоснивање ЗЕВ, неизвршавање обавеза од стране етажних власника у погледу плаћања трошкова одржавања зграде²⁰, злоупотребу овлашћења управника ЗЕВ²¹, као и непредузимање радова хитних интервенција на одржавању зграде, из ЈЛС истичу да, услјед неадекватног регистра и података о ЗЕВ, немају могућност да локалне инспекцијске службе врше контроле и изричу мјере.²²

Све наведено је утицало на успјешност управљања одржавањем зграда у РС, те самим тим представља довољне разлоге и мотиве да се проведе ревизија учинка „Управљање одржавањем зграда“. Провођењем ове ревизије учинка се доприноси и испуњавању циљева за одрживи развој.²³

¹⁹ [Срушила се фасада са зграде у центру Бањалуке \(nezavisne.com\)](#), [Бањалука: Зграда прокишњава, кантама купе воду по стану \(atvbl.rs\)](#), [„Пентагонке“ нагриза зуб времена: Кров прокишњава, а станари не могу да се договоре | BL Portal \(bl-portal.com\)](#), [Лифт у Борику пропао и прије неколико дана, стар 44 године | Centralni Portal, Зграде пропадају, а о томе нико не брине - Glas Srpske](#)

²⁰ [ЗЕВ: Тужбе једини лијек за неплатише - Glas Srpske](#)

²¹ [Ухапшени јер су задржали новац станара | ZEV servis, ОЈАДИО БУЏЕТ КОМШИЛУКА Приједорчанин осумњичен да је присвојио новац од Заједнице етажних власника, "опарио" се за више од 12.000 евра \(blic.rs\)](#), [Оштетио Заједницу етажних власника за 7.423 КМ \(nezavisne.com\)](#)

²² [Нико није кажњен за избјегавање ЗЕВ-а | ZEV servis](#)

²³ [Агенда УН за одрживи развој до 2030. године https://sdgs.un.org/2030agenda](https://sdgs.un.org/2030agenda) Циљ број 11: Одрживи градови и заједнице - Учинити градове и насеља инклузивним, безбједним, издржљивим и одрживим, подциљ 11.3: До краја 2030. у свим државама унаприједити инклузивну и одрживу урбанизацију и капацитете за партиципативно, интегрисано и одрживо планирање насеља и за управљање њима.

1.2. Предмет ревизије и ревизијска питања

Предмет ове ревизије учинка, односно ревизијски проблем којим се бавила ова ревизија учинка је постојање и испуњеност претпоставки за успјешно управљање одржавањем зграда у РС.

Сврха ове ревизије учинка је да се, примјеном утврђеног методолошког оквира, испита и утврди постојање и испуњеност претпоставки за успјешно управљање зградама, те да се на основу резултата испитивања понуде препоруке чија имплементација од стране надлежних институција може унаприједити управљање одржавањем зграда у РС.

Приступ у овој ревизији учинка је доминантно системски са елементима приступа орјентисаног на резултате. Системски приступ је усмјерен на испитивање свеобухватности и усклађености приступа успостављању и испуњавању одговарајућих претпоставки за успјешно управљање зградама у РС. Приступ орјентисан на резултате је усмјерен на функционисање система у непостојању или недовољној испуњености одговарајућих претпоставки за успјешно управљање одржавањем зграда у РС. У складу са претходно наведеним, ова ревизија учинка се првенствено бавила питањем ефикасности са елементима ефективности у управљању одржавањем зграда у РС.

Основно ревизијско питање на које се тражи одговор у овој ревизији учинка је:

Да ли су успостављене и испуњене одговарајуће претпоставке за успјешно управљање одржавањем зграда у РС?

Да би се добио одговор на основно ревизијско питање, ревизијска питања на која се тражи одговор у овој ревизији учинка су:

1. Да ли су успостављене правне, административне, организационе и управљачке претпоставке за ефикасан процес оснивања ЗЕВ?
2. Да ли постојећи модел управљања зградама омогућава ефикасно функционисање ЗЕВ и успјешно управљање одржавањем зграда?
3. Да ли успостављени надзор доприноси повећању одговорности и успјешности управљања одржавањем зграда у РС?

1.3. Дизајн и методолошки оквир ревизије

1.3.1. Обим и ограничења ревизије

Ревизија је у институционално-организационом погледу обухватила испитивање приступа успостављању и испуњавању одговарајућих претпоставки за успјешно управљање одржавањем зграда у РС на нивоу МПУГЕ и ЈЛС.

У МПУГЕ, ревизија је посебан значај посветила испитивању правног оквира који уређује права и обавезе етажних власника у погледу управљања и одржавања зграда, као и провођења управног надзора над примјеном истог у функцији испуњења приватног и јавног интереса у области колективног становања. Такође, ревизија је сагледала и постојање и изравду смјерница и упутстава за успостављање дугорочног, свеобухватног и усмјереног подстицања за улагање у обнову постојећег фонда стамбених и нестамбених зграда у јавном и приватном власништву у РС.

У ЈЛС у којима су проведена ревизијска испитивања, ревизија се фокусирала на: процес регистрације ЗЕВ, успостављеност поузданих и комплетних евиденција у области становања, ангажованих ресурса ЈЛС на овим пословима. Такође, ревизија је сагледала трајање мандата органа управљања ЗЕВ, поступање ЈЛС у погледу постављања привремене управе, налагању/обезбјеђењу извођења радова хитних интервенција и доношењу одлука о посебној накнади за ЗЕВ ради обезбјеђивања довољних средстава за редовно и инвестиционо одржавање зграда, поступање комунално-инспекцијског надзора у области управљања одржавањем зграда, као и на поступање у погледу пружања помоћи за инвестиционо одржавање зграда (сврха, услови, критеријуми, начин одлучивања и пружања помоћи ЗЕВ).

Узорак од осам ЈЛС који је обухваћен овим ревизијским испитивањем (Бања Лука, Котор Варош, Нови Град, Добој, Лопаре, Источно Ново Сарајево, Фоча и Требиње) је дефинисан на основу сљедећих критеријума:

- Стање стамбеног фонда по Попису из 2013. године;
- Број регистрованих ЗЕВ према евиденцији ПУРС на дан 31.12.2023. године;
- Број становника у РС по Попису из 2013. године;
- Степену развијености ЈЛС;
- Територијалном распореду и регионалној заступљености ЈЛС у РС.

Примјеном наведених критеријума, одабраним узорком ЈЛС је обухваћено 31% становника РС и 48% зграда са 4 и више станова по Попису из 2013. године, те 49% регистрованих ЗЕВ према евиденцији ПУРС на дан 31.12.2023. године.

Поред МПУГЕ и ЈЛС, ревизорски тим је посјетио ПУРС и АПИФ као институције које имају одређене улоге, надлежности и одговорности у процесу регистрације ЗЕВ (обухват процедура, документације и трошкова), ФЕЕ ради прикупљања података од пруженој подршци са републичког нивоа власти обнови стамбеног фонда у РС, те одржао радно-консултативни састанак са представницима јавних предузећа Водовод а.д. Бања Лука, Еко топлане д.о.о. Бања Лука, те МХ Електропривреда (ЗП Електрокрајина и Дирекција за јавно снабдијевање електричном енергијом купаца у Републици Српској) ради обављања разговора у погледу проблема са пружањем комуналних услуга ЗЕВ. У наведеним институцијама и предузећима ревизорски тим је разговарао са 84 лица на различитим позицијама и са различитим улогама у области колективног становања у РС.

Временски оквир који је обухватила ова ревизија учинка је период од пет година, и то 2019-2023. година. Ревизија је по потреби у одређеним сегментима и случајевима обухватила и дужи временски период и то од 2003. до 2023. године (нарочито у погледу процеса регистрације и статусних промјена ЗЕВ јер је процес регистрације ЗЕВ почео 2003. године). Ово ревизијско испитивање је захтијевало дужи временски обухват јер је за сагледавање стања у области становања било потребно испратити измјене правног оквира и њихов утицај на ефикасност управљања одржавањем зграда у РС.

Ревизија није у институционално-организационом погледу обухватила непосредно испитивање организације и функционисања ЗЕВ као субјеката ревизије јер ЗЕВ су правна лица која не припадају јавном сектору с обзиром на то да за финансирање свог рада не користе јавни новац те се самим ГСРЈС РС не може да ЗЕВ да препоруке нити да их обавезе на њихово провођење.

Иако се у стамбени фонд РС убрајају и објекти социјалног становања, проведена ревизија учинка РУ006-20 „Функционисање система социјалног становања“, је показала да се управљање и одржавање ових објеката налази у надлежности ЈЛС које су најчешће њихови власници, те се ова ревизија учинка није са истима бавила.

Овако утврђен обим ревизије са организационо-институционалног, функционалног и временског аспекта је омогућио реално разумијевање ревизијског проблема, формирање налаза и закључака ревизије, те креирање препорука.

1.3.2. Извори ревизијских доказа

Потребни подаци, информације и документа ради добијања одговора на постављена ревизијска питања прикупљени су од МПУГЕ и ЈЛС.

Извори података и информација у МПУГЕ су:

- Правни оквир из области одржавања зграда/стамбеног фонда РС, просторног уређења и грађења и стварних права;
- Документација о проведеном управном надзору, односно другостепеним поступцима по Закону о одржавању зграда;
- Сагласности МПУГЕ на посебну накнаду за етажне власнике ради обезбјеђивања средстава за извођење радова хитних интервенција;
- Комуникација МПУГЕ са ЈЛС у погледу примјене Закона о одржавању зграда;
- Иницијативе и план активности МПУГЕ у будућем законодавном уређењу ове области;
- Базе података и евиденције од значаја за управљање одржавањем зграда (Јединствени просторно-информациони систем РС).

Извори података и информација у ЈЛС су:

- Регулаторни и provedбени акти органа ЈЛС који се односе на управљање и одржавање зграда/стамбеног фонда на територији ЈЛС;
- Подаци и информације који се односе на ресурсе који се ангажују на пословима вођења регистрационог поступка и евиденција ЗЕВ;
- Буџет и извјештаји о извршењу буџета ЈЛС;
- Документација о поступању у погледу постављања привременог управника, налагању/обезбјеђењу извођења радова хитних интервенција, као и доношењу одлука о посебној накнади за ЗЕВ ради обезбјеђивања довољних средстава за редовно и инвестиционо одржавање зграде;
- Документација о поступању у области комунално-инспекцијског надзора у области управљања и одржавања зграда;
- Документација о поступању у погледу пружања помоћи за инвестиционо одржавање зграда (сврха, услови, критеријуми, начин одлучивања и пружања помоћи ЗЕВ);
- Базе података и евиденције из области управљања одржавањем зграда у ЈЛС.

Одређени подаци и информације прикупљени су и из других извора:

- ПУРС (процедура и евиденције пореске регистрације ЗЕВ);
- АПИФ (процедура и евиденције разврставања по класификацији дјелатности ЗЕВ, те финансијског извјештавања ЗЕВ);
- ФЕЕ (доступни пројекти, те број одобрених захтјева и износа средстава за суфинансирање програма и пројеката из области заштите животне средине, енергетске ефикасности и обновљивих извора енергије ЗЕВ);
- Јавна предузећа која пружају комуналне производе и услуге (евиденција и комуникација са ЗЕВ у погледу одржавања заједничких инсталација зграде);
- РЗС (Попис становништва, домаћинстава и станова у РС 2013. године – Станови и зграде, статистички подаци из области грађевинарства);

- Међународних смјерница и публикација о одрживом становању (нпр. ЕУ директиве о енергетској ефикасности, Женевска повеља УН о одрживом становању, Нова урбана агенда УН, Свјетски проспекти урбанизације УН);
- Стратегија, прописа и пракси држава у окружењу у области становања, управљања и одржавања зграда;
- Стручне литературе, стручних и научних радова, као и студија, публикација и истраживања на тему одговорног и успјешног управљања зградама.

1.3.3. Методе прикупљања и анализе ревизијских доказа

Потребни подаци и информације из наведених извора прибављени су на следеће начине:

- Инспекцијом – прегледом документације;
- Интервјуима са представницима институција обухваћених ревизијом;
- Идентификацијом и мапирањем процедура, активности, мјера и одлука за регистрацију и пружање помоћи ЗЕВ;
- Прегледом евиденција, база података и информационих система;
- Прегледом стратегија, политика, законских и подзаконских прописа;
- Прегледом међународних смјерница и публикација;
- Упитницима;
- Аналитичким поступцима;
- Студијама случаја.

Анализа и вредновање прикупљених ревизијских доказа извршени су примјеном следећих метода:

- Методом анализе и синтезе;
- Квалитативном анализом садржаја документације и интервјуа;
- Анализом стратегија, политика, планова и програма који се односе на управљање одржавањем зграда;
- Анализом законских и подзаконских прописа;
- Систематизацијом процедура, активности и мјера за регистрацију и пружање помоћи ЗЕВ;
- Анализом међународних смјерница и публикација о одрживом становању;
- Анализом упитника;
- Анализом студија случаја;
- Методама статистичке анализе;
- Компаративним анализама.

1.3.4. Критеријуми ревизије

Критеријуми ревизије формирани су у складу са врстом, природом и карактером ревизијског проблема који је предмет ревизије. Основни критеријум за управљање одржавањем зграда је дат правним оквиром из ове области који гласи да се одржавањем зграде обезбјеђује функционалност и безбједност зграде као цјелине и њених заједничких дијелова, те да је потребно успостављање дугорочног, свеобухватног и усмјереног подстицања у улагање у обнову постојећег фонда стамбених и нестамбених зграда у јавном и приватном власништву у РС. Правни оквир држава окружења истиче начело одрживог развоја становања²⁴ као основни критеријум квалитетног становања и одржавања зграда.

Из наведених основних критеријума и начела произилазе и остали критеријуми:

- Свијест етажних власника о потреби, као и њихова спремност за преузимање одговорности за управљање и одржавање своје имовине је на високом нивоу;
- Оснивање и регистрација ЗЕВ је предуслов организације управљања, одржавања и надзора над управљањем и одржавањем зграда;
- Једноставна процедура регистрације ЗЕВ по принципу једношалтерског система уз увођење јединственог регистра ЗЕВ за РС по принципу размјене података између локалног и републичког нивоа власти;
- Поуздане и комплетне евиденције у области становања су основ за усмјеравање и управљање, надзор и подршку улагању ради очувања функционалности, безбједности и вриједности стамбеног фонда РС;
- Јасан и усклађен стратешко-плански и регулаторни оквир је у функцији успостављања одговорног и успјешног управљања одржавањем зграда у РС;
- Управни и комунално-инспекцијски надзор је у функцији повећања одговорности и успјешности управљања одржавањем зграда у РС;
- Помоћ у погледу инвестиционог одржавања стамбеног фонда у РС се проводи на систематичан, транспарентан и досљедан начин;
- Добре управљачке праксе идентификоване током провођења ревизијског испитивања.

Утврђивањем и примјеном наведеног обима ревизије, извора и начина прикупљања потребних података и информација и њиховом анализом прикупљени су довољни, релевантни и поуздани ревизијски докази, те коришћењем дефинисаних критеријума формирани налази и закључци ревизије.

²⁴ Одрживи развој становања према члану 2. Закона о становању и одржавању зграда (Службени гласник Републике Србије, број 104/16 и 9/20) представља:

1) унапређење услова становања грађана и очување и унапређење вриједности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;

2) одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намјене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским цјелинама, у циљу спрјечавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вриједности, односно у циљу обезбјеђивања сигурности зграде и њене околине.

Одрживи развој из става 1. овог члана представља јавни интерес.

1.4. Садржај и структура извјештаја

Овај извјештај ревизије учинка садржи сљедећа поглавља, у којима су представљени:

- 1 **Увод** – основни разлози због којих се ГСРЈС РС определијелила да проведе ревизију учинка о управљању одржавањем зграда. У овом поглављу представљен је дизајн ревизије кроз ревизијска питања, обим и ограничења ревизије, изворе и методе прикупљања и анализе података, те критеријуме ревизије.
- 2 **Опис предмета ревизије** – карактеристике предмета ревизије, институционалне улоге, надлежности и одговорности и регулатива карактеристична за ову област.
- 3 **Налази** – налази који дају одговоре на постављено основно и остала ревизијска питања. Налази ревизије подијељени су у неколико поглавља, у складу са ревизијским питањима.
- 4 **Закључци** – закључци на основу налаза који су подржани ревизијским доказима.
- 5 **Препоруке** – дате су препоруке чија имплементација од стране МПУГЕ и ЈЛС може да допринесе унапређењу управљања одржавањем зграда у РС.

На крају овог извјештаја ревизије учинка су дати прилози који детаљније приказују и објашњавају поједине налазе у Извјештају.

2. ОПИС ПРЕДМЕТА РЕВИЗИЈЕ

2.1. Карактеристике предмета ревизије

Одржавање зграде, у смислу Закона о одржавању зграда, обухвата извођење радова редовног и инвестиционог одржавања станова, пословних просторија и гаража као посебних дијелова зграде, те радова редовног и инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде. Одржавањем зграде обезбјеђују се функционалност и безбједност зграде као цјелине и њених заједничких дијелова.²⁵

Заједнички дијелови зграде су дијелови и уређаји који служе згради као цјелини или посебним дијеловима зграде, а нарочито: темељи, главни зидови, кров, степениште, димњаци, лифтови, фасада, подрум, таван, ходници, свјетларници, праонице и сушионице, просторије за смеће, просторије за састанке ЗЕВ и кућнепозитеља, електрична, громобранска, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, гасне и топоводне инсталације и телевизијске антене, нужни пролази, хаусторски пролази и степенице. Заједничке дијелове зграде одржавају и финансирају етажни власници заједнички.²⁶

Редовно одржавање заједничких дијелова зграде обухвата поправке, замјене и сличне послове: а) редовно сервисирање лифтова, б) поправке или замјена аутомата за заједничко освјетљење, прекидача, сијалица и др, в) дератизација, дезинсекција и дезинфекција, г) редовни прегледи и сервисирање хидрофорских постројења, инсталација централног гријања, инсталација и уређаја за гашење пожара, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације, електроинсталација, уређаја за нужно свјетло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде, д) чишћење олука и олучних цијеви зграде, ђ) поправка или замјена окова, брава, катанца и других уређаја за затварање ормара за инсталације, е) кречење заједничких просторија, ж) фарбање цијевне мреже, гријних тијела и других уређаја, з) одржавање хигијене, и) чишћење и одржавање тротоара око зграде и ј) други радови којима се обезбјеђује редовно одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.²⁷

Инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде обухвата одржавање: а) кровне конструкције и др. конструктивних елемената зграде, б) кровног покривача и др. елемената крова, в) лифта са припадајућим дијеловима, г) олука, олучних цијеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде, д) хоризонталне и вертикалне хидроизолације, ђ) водоводне и канализационе мреже, те е) њихових вентилационих цијеви, ж) електроинсталација зграде, з) инсталација централног гријања, и) пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне, кишне), те ј) инсталације за снабдијевање зграде водом, к) дотрајалих металних, стаклених и других ограда, л) канала за смеће, љ) дотрајалих подова, плафона и зидова, м) прозора и врата, н) дотрајалих и оштећених фасада, фасадних облога и елемената фасаде, њ) инсталација и уређаја за узбуњивање у згради, о) громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових дијелова, п) хидраната, хидрантских цријева и др. хидрантских дијелова, р) инсталација и уређаја за централно загријавање воде, с) противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара, т) казана на чврсто гориво, ћ) санитарних уређаја и

²⁵ Члан 2. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

²⁶ Чланови 3, тачка ж) и 12. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

²⁷ Члан 13. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

у) уређаја за нужно освјетљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата) у згради.²⁸

Радовима хитних интервенција сматрају се радови који се на згради извршавају без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених дијелова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности, а нарочито: а) ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његовог поновног стављања у погон, б) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине, в) поправке или замјене дијелова кровног покривача ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина, г) скидање или поправка оштећених дијелова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине, д) поправка и замјена водоводне и канализационе цијеви у згради или стану када дође до прскања њених дијелова, њ) поправка или замјена хидрофора и његових дијелова када због квара зграда остане без воде, е) одгушивање канализационе мреже у згради или стану и одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у згради или стану, ж) изbacивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради, з) отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде од струјомјерног ормара до разводне табле у стану, односно сијаличног мјеста у заједничким просторијама, и) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради и стану, ј) поправке или замјене цијевне мреже, гријних тијела и дијелова топлотних, односно плинских постројења зграде, због прскања дијелова мреже, гријних тијела и топлотног, односно плинског система и к) отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.²⁹

2.2. Институционалне улоге, надлежности и одговорности

Улоге, надлежности и одговорности у погледу управљања одржавањем зграда подијелене су између различитих институција: Владе Републике Српске (у даљем тексту Влада РС), МПУГЕ, ЈЛС и ЗЕВ.

Према члану 90. Устава Републике Српске, Влада РС предлаже доношење законских аката НС РС, доноси уредбе, одлуке и друга акта за извршавање закона, утврђује начела за унутрашњу организацију, те усклађује и усмјерава рад, као и врши надзор над органима републичке управе.

Улога Владе РС и МПУГЕ у погледу управљања одржавањем зграда произилазе из њихових улога утврђених Законом о Влади Републике Српске, Законом о републичкој управи, те Законом о одржавању зграда.

Улога Владе РС и њеног ресорног министарства за област просторног уређења, грађевинарства и екологије, може се посматрати првенствено као улога регулатора (припрема и предлаже ресорне политике и стратегије, припрема и предлаже законске и подзаконске прописе), улога имплементатора (проводи ресорне политике и стратегије, проводи законске и подзаконске прописе) и надзора (праћење провођења ресорних политика и стратегија, законских и подзаконских прописа). Према Закону о

²⁸ Члан 14. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

²⁹ Члан 16. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

републичкој управи³⁰, МПУГЕ врши управне и друге стручне послове, који се, између осталог, односе и на стамбене односе, стицање својине над стамбеним зградама и становима у заједничкој својини, одржавање и управљање стамбеним зградама и заједничким дијеловима стамбених зграда. Према Закону о одржавању зграда³¹, МПУГЕ врши управни надзор над примјеном овог закона и прописа донесених на основу овог закона, те даје сагласност ЈЛС на прописану висину посебне накнаде ради обезбјеђења средстава за извођење радова хитних интервенција.

Према Закону о локалној самоуправи³², ЈЛС у области стамбено-комуналних дјелатности, између осталог, има сљедеће надлежности: прописује правила одржавања реда у зградама, одлучује о увођењу посебне накнаде за етажне власнике, под условима прописаним посебним законом, ради обезбјеђења средстава за радове хитних интервенција у зградама, те прописује услове и обезбјеђује надзор над одржавањем зграда. Према Закону о одржавању зграда и Правилнику о упису у регистар заједница зграда³³, орган ЈЛС надлежан за стамбене послове води и врши уписе у Регистар заједница зграда. У случају да се ЗЕВ не оснује у року од годину дана од дана ступања на снагу Закона о одржавању зграда, према његовом члану 19, став 2, надлежни орган ЈЛС именује пословно способно физичко или правно лице као привременог заступника етажних власника, односно привременог управника, све док се ЗЕВ не оснује у складу са одредбама овог Закона или док суд у ванпарничном поступку не именује привременог управника, на приједлог било којег етажног власника или на приједлог привременог управника. Ако управни одбор зграде не обезбједи благовремено извођење радова хитних интервенција на стамбеној згради, извођење ових радова, према члану 39. овог Закона, обезбјеђује општински, односно градски орган управе надлежан за стамбене послове по службеној дужности или налогу органа надлежног за вршење послова надзора, а на терет стамбене зграде. Ради обезбјеђења средстава за извођење радова хитних интервенција, према члану 47. Закона о одржавању зграда, ЈЛС може прописати посебну накнаду за етажне власнике. Инспекцијски надзор и контролу над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши надлежни урбанистичко-грађевински инспектори и комунална полиција у ЈЛС.

ЗЕВ³⁴ је, према Закону о одржавању зграда³⁵, надлежна за: а) обезбјеђивање средстава за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде и друге трошкове управљања зградом; б) одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде; в) коришћење заједничких дијелова зграде и г) друге послове одређене уговором о оснивању заједнице који се односе на управљање зградом. Такође, према Закону о

³⁰ Члан 29. Закона о републичкој управи (Службени гласник Републике Српске, број 115/18, 111/21, 15/22 и 56/22, Службени гласник БиХ, број 84/22 – одлука Уставног суда БиХ, Службени гласник Републике српске, број 132/22 и 90/23)

³¹ Члан 45. и 47. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

³² Члан 19. Закона о локалној самоуправи (Службени гласник Републике Српске, број 97/16, 36/19 и 61/21)

³³ Службени гласник Републике Српске, број 27/12

³⁴ Иако у институционално-организационом погледу ревизијом није обухваћено испитивање ЗЕВ као субјеката ревизије, у складу са образложењем датим у 1.3.1. Обим и ограничења ревизије, навођење њихових улога, надлежности и одговорности је важно у контексту правилног разумијевања предмета ове ревизије учинка.

³⁵ Члан 22. Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)

комуналним дјелатностима³⁶, ЗЕВ је дужна, да на захтјев даваоца комуналне услуге, у року од 15 дана од дана поднесеног захтјева достави евиденције о етажним власницима и податке о етажној својини у згради којом заједница управља.

2.3. Правна регулатива карактеристична за предмет ревизије

Правна регулатива која се односи на управљање одржавање зграда су Закон о одржавању зграда и Закон о стварним правима. Одређени сегменти ове области су уређени Законом о уређењу простора и грађењу³⁷, Законом о комуналним дјелатностима, те Законом о комуналној полицији³⁸. Од подзаконских аката посебну важност има Правилник о упису у Регистар заједница зграда са обрасцима аката за јединствену примјену Закона о одржавању зграда. Битан дио правног оквира су и правилници и други интерни акти о организацији и систематизацији радних мјеста унутар ЈЛС у погледу обављања послова везаних за ову област.

Сва важна правна акта која се односе на предмет ове ревизије учинка су наведена у Листи референци, која се налази у Прилогу број 1 овог извјештаја.

³⁶ Члан 4. Закона о комуналним дјелатностима (Службени гласник Републике Српске, број 124/11 и 100/17)

³⁷ Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19

³⁸ Службени гласник Републике Српске, број 28/13

3. НАЛАЗИ

3.1. Успостављеност и испуњеност претпоставки за ефикасан процес оснивања заједница етажних власника

Основна претпоставка за успостављање успјешне организације управљања, одржавања и надзора над управљањем одржавања зграда је регистрација ЗЕВ у надлежним регистрима ЈЛС и РС. На тај начин ЗЕВ стиче правни субјективитет јер се, уговором о оснивању ЗЕВ, формално-правно уређују односи (права и обавезе) између етажних власника у погледу управљања и одржавања зграде, те се именују органи ЗЕВ који су одговорни да управљају зградом и представљају ЗЕВ пред институцијама и трећим лицима.

Од велике важности за правилно и потпуно утврђивање испуњености услова за регистрацију ЗЕВ је постојање евиденција о стамбеном фонду³⁹, етажном власништву⁴⁰ и већ претходно регистрованим ЗЕВ. Међутим, ревизија је утврдила да институције РС не посједују ове евиденције у облику који би могле да се употребе у горе наведене сврхе.

МПУГЕ не располаже са ажурним подацима о стамбеном фонду РС јер Јединствени просторно-информациони систем⁴¹ није успостављен. Једини расположиви и јавно доступни подаци о стамбеном фонду РС су подаци који су прикупљени Пописом 2013. године, те су у тренутку израде овог документа стари преко 10 година. У претходној деценији у градовима РС је била присутна интензивна станоградња⁴², посебно у Бањој Луци, Бијелини, Источном Новом Сарајеву и Требињу.

ЈЛС у којима су проведена ревизијска испитивања, за вријеме службених посјета ревизорског тима, нису имале свеобухватну и ажурну евиденцију стамбеног фонда и етажног власништва на својој територији⁴³ на основу које би се могли утврдити подаци о броју обвезника регистрације ЗЕВ, направити поуздана процјена броја нерегистрованих ЗЕВ, те извршити анализа и планирање потребног стамбеног фонда, као и одржавање постојећег.

³⁹ Евиденције и подаци о стамбеном фонду РС и ЈЛС би требале да садрже: податке о броју индивидуалних и колективних стамбених објеката, њихово разврставање према намјени коришћења, броју ламела или улаза у згради, укупном броју и површини засебних етажних дијелова, укупном броју и површини заједничких дијелова зграде, години изградње, спратности, локацији и стању зграде и сл.

⁴⁰ Евиденције и подаци о етажном власништву РС и ЈЛС би требале да садрже: податке о броју и личним подацима етажних власника по објектима (име и презиме/назив институције или правног субјекта, адреса пребивалишта/сједишта, ЈМБ/ЈИБ и сл.), врста власништва, површина посебних и заједничких дијелова који припадају сваком појединачном етажном власнику и сл.)

⁴¹ Чланови 53-58. Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19)

⁴² Број изграђених колективних стамбених објеката по ЈЛС у периоду 2014-2023. година је утврђен на основу изјаве ЈЛС у упитнику ГСРЈС РС о броју издатих употребних дозвола за ову врсту објеката, те прикупљених података о броју изграђених стамбених зграда од стране РЗС у оквиру статистике грађевинарства кроз Годишњи извјештај о грађевинским радовима на објекту.

⁴³ Напомињемо да су три мање ЈЛС из узорка за потребе попуњавања упитника ГСРЈС РС извршиле паушално утврђивање броја колективних стамбених и стамбено-пословних објеката на својој територији без методологије, те не могу са сигурношћу потврдити да су обухватиле све објекте који имају у свом саставу 4 и више станова.

Правним оквиром није предвиђено вођење јединственог регистра ЗЕВ за РС⁴⁴, већ свака ЈЛС води регистар ЗЕВ⁴⁵ за своју територију, а који нису међусобно повезани, нити се врши размјена података унутар и између надлежних институција локалног и републичког нивоа власти. У циљу утврђивања поузданог броја регистрованих ЗЕВ у РС, ревизија је за мјеродаван податак узела евиденцију Пореске управе Републике Српске (у даљем тексту ПУРС)⁴⁶.

Табела број 1 – Број регистрованих ЗЕВ на дан 31.12.2023. године у евиденцији ПУРС

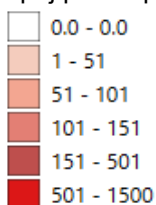
Република Српска	Број регистрованих ЗЕВ на дан 31.12.2023. године
Активни	4.603
Неактивни ⁴⁷	72
У процесу регистрације	1
Укупно	4.676

Извор података: ПУРС

Графикон број 2 – Концентрација регистрованих ЗЕВ по ЈЛС на дан 31.12.2023. године према евиденцији ПУРС

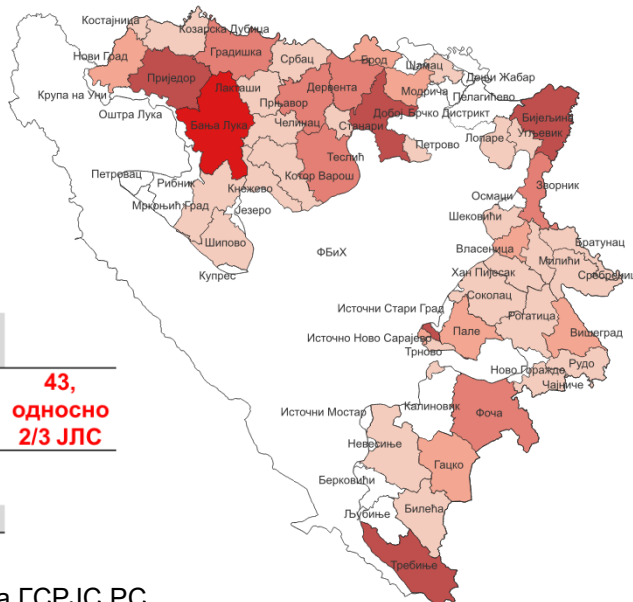
Легенда:

Број регистрованих ЗЕВ по ЈЛС



Број регистрованих ЗЕВ на дан 31.12.2023. године	Број ЈЛС	
Без регистрованих ЗЕВ - 0	16	43,
До 20 регистрованих ЗЕВ	11	односно
Од 21 до 50 регистрованих ЗЕВ	16	2/3 ЈЛС
Од 51 до 100 регистрованих ЗЕВ	8	
Од 101 до 1.000 регистрованих ЗЕВ	11	
Преко 1.000 регистрованих ЗЕВ	1	
Укупно ЈЛС	63	

Извор података: ПУРС, обрада података ГСРЈС РС



⁴⁴ У Републици Србији јединствену, централну и јавну базу података о ЗЕВ води Републички геодетски завод, а у Републици Хрватској Државна геодетска управа.

⁴⁵ У тренутку посјете ревизорског тима, седам од осам ЈЛС су, у којима су проведена ревизијска испитивања, посједовале (несређене) евиденције регистрованих ЗЕВ „у папиру“. До тренутка израде овог извјештаја, на сугестију ревизорског тима ради квалитетнијег увида у податке о ЗЕВ, седам ЈЛС је направило преглед регистрованих ЗЕВ у „excel“ формату. Након сређивања података и њиховог преношења у електронски облик, већина ЈЛС је измијенила дате изјаве ГСРЈС РС о броју регистрованих ЗЕВ у својим евиденцијама. Као примјер добре праксе наводимо град Добој, који је за вријеме провођења ревизијских активности, препознао потребу да након сређивања евиденције изради електронску базу података са свим релевантним подацима о регистрованим ЗЕВ на својој територији.

⁴⁶ Регистрација ЗЕВ као пореског обвезника је услов за отварање жиро-рачуна ЗЕВ у пословној банци.

⁴⁷ Према интерном правилнику ПУРС, статус неактиван субјекат добија уколико у претходне двије године није пријавио и платио пореску обавезу.

Међутим, евиденције ЈЛС садрже значајно већи број регистрованих ЗЕВ, у односу на евиденције ПУРС, што указује да су евиденције надлежних институција неажурне и међусобно неусаглашене.⁴⁸ Поставља се питање да ли је 450 више регистрованих ЗЕВ у евиденцијама осам ЈЛС које су биле предмет ревизијског испитивања у односу на евиденцију ПУРС уопште активно и функционално.

Графикон број 3 – Поређење података о ЗЕВ у различитим евиденцијама РС



Да би дошла до оквирног податка о зградама на територији осам ЈЛС које су биле предмет ревизијског испитивања, ревизија је узела у обзир доступне податке о броју зграда са четири и више станова из Пописа становништва, домаћинства и станова у РС из 2013. године, те број издатих употребних дозвола од стране ЈЛС за колективне стамбене и стамбено-пословне објекте у периоду 2014-2023. година. Након поређења оквирног податка о стамбеном фонду са подацима о броју регистрованих ЗЕВ у евиденцијама ових ЈЛС, процјењује⁴⁹ се да у РС у просјеку постоји минимално 30% нерегистрованих ЗЕВ.

⁴⁸ Прилог број 2 – Преглед регистрованих ЗЕВ на дан 31.12.2023. године по ЈЛС према подацима ПУРС, ЈЛС и Пописа становништва, домаћинства и станова у РС 2013. године

⁴⁹ Процјена је дата под претпоставком да свака зграда има само једну ламелу/улаз или регистрован један ЗЕВ за цијелу зграду, међутим ревизија излази са оквирном/минималном процјеном јер велики број зграда има више ламела/улаза за коју се најчешће за сваку појединачно оснива ЗЕВ. Потребно је истаћи град Требиње као примјер добре праксе, који је након сугестије ревизорског тима, проширио сврху и употребу ГИС базе података развијене за потребе комунално-инспекцијских послова на идентификацију нерегистрованих ЗЕВ.

Поред недовољне комплетности, поузданости и усклађености постојећих евиденција, постоје и значајне дилеме и потешкоће које се јављају услед неадекватног прецизирања одређених дефиниција, улога и надлежности у важећем правном оквиру у овој области.

Прва дилема је да у правном оквиру РС не постоји дефиниција колективног стамбеног објекта, односно зграде, те да се она изводи на основу дефиниције индивидуалног стамбеног објекта из Закона о уређењу простора и грађењу⁵⁰, односно да је то објекат на посебној грађевинској парцели са 4 или више станова. Ова дефиниција је веома важна да бисмо се могли одредити на које објекте се односи Закон о одржавању зграда. Додатну дилему уноси то што Законом о одржавању зграда није прецизирано за које објекте постоји обавеза регистрације ЗЕВ. Према датим дефиницијама у закону сваки објекат који има један засебан дио намијењен за становање је обвезник што имплицира и да сваки стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат је обвезник регистрације, па чак и индивидуални као нпр. породична кућа⁵¹.

Закон, такође, није прецизирао шта представља грађевинску или функционалну цјелину, те ко и на који начин је утврђује. С обзиром на то да је законом дозвољено да се ЗЕВ оснује и за дио зграде (ламелу или улаз), то је и најчешћи облик организовања ЗЕВ из практичних разлога јер се на том нивоу најлакше постигне сагласност воља етажних власника за оснивањем ЗЕВ. Та сагласност воља се прихвата без преиспитивања, односно доказивања грађевинске или функционалне цјелине од стране регистрационог органа, те се због заједничке фасаде, крова, гаража и комуналних прикључака јављају бројни проблеми у одржавању, функционисању и управљању зградом, које није на потребном нивоу.

ЗЕВ је могуће основати уколико постоји сагласност воља и изражен интерес етажних власника за њеним оснивањем. Услов за оснивање је склапање Уговора о оснивању ЗЕВ од стране минимално 51% етажних власника. Пратећим Правилником о упису у регистар ЗЕВ је прописано да се приликом регистрације ЗЕВ прилаже овјерен списак заједничара. Међутим, уколико још ЗЕВ није основана нити су регистрована лица овлаштена за заступање ЗЕВ, поставља се питање ко саставља и овјерава овај списак и на који начин провјерити његову вјеродостојност, односно како утврдити чињеницу да ли је оснивању ЗЕВ приступила натполовична већина етажних власника у одсуству јавних евиденција о стамбеном фонду и етажном власништву.

Поједине ЈЛС траже да етажни власници са претходно наведеног списка приложе доказ о власништву својих етажних јединица. Да би етажни власници могли да располажу са доказом о власништву етажа (извод из књиге уложених уговора или лист непокретности) неопходно је да је за зграду издата употребна дозвола јер представља један од услова да се у Републичкој управи за геодетске и имовинско-

⁵⁰ У члану 2. Закона о уређењу простора и грађењу (Службени гласник РС, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19) је дата дефиниција индивидуалног стамбеног објекта: „зграда стамбене намјене на посебној грађевинској парцели са највише три стана, која нема више од подрума или сутерена и три надземне етажне“. Из ове дефиниције се може закључити да је колективни стамбени објекат - зграда стамбене намјене на посебној грађевинској парцели са четири или више станова.

⁵¹ Поставља се питање да ли је породичним кућама потребна ЗЕВ и у којим ситуацијама и околностима. Нпр. у случају већих индивидуалних породичних објеката са више етажа гдје је за живота или после смрти власника извршено етажирање између насљедника, да ли је правилније тај објекат прекласификовати из индивидуалног у колективни стамбени објекат који, заједно са припадајућим земљиштем/двориштем, захтијева заједничко одржавање од стране различитих етажних власника?

правне послове (у даљем тексту РУГИПП) изврши упис власништва над зградом. Дакле, уколико зграда нема употребну дозволу и није извршен упис власништва у РУГИПП, ЗЕВ се не може или не би требао регистровати. Према изјавама представника ЈЛС, у РС постоји одређени број зграда које немају употребну дозволу. Представници ЈЛС истичу да је посебно изражен проблем са спорим процесом издавања употребних дозвола за новосаграђене зграде у граду Бања Лука и Требиње, гдје се на добијање употребне дозволе након техничког пријема чека и до годину дана, а затим одређени период и на упис власништва у РУГИПП. Инвеститори дозвољавају уселење у зграду, тј. изврше предају кључева етажних јединица власницима одмах након техничког пријема, иако је чланом 141. Закона о уређењу простора и грађењу забрањено коришћење, односно стављање у употребу објекта прије него што надлежни орган изда употребну дозволу и члановима 178. и 188. запријеђене високе новчане казне и за инвеститора и за физичко лице. Према изјавама представника ЈЛС, грађевинска инспекција не врши контроле овог типа нити је вршила санкционисање усљед поступања супротно одредбама горе наведеног Закона. Након уселења, потребно је вршити текуће одржавање објекта, које је тешко обезбиједити без основане ЗЕВ.

Представници ЈЛС изјављују да је велики број нерегистрованих ЗЕВ присутан јер етажни власници нису препознали интерес за оснивање ЗЕВ или не могу да направе договор око њеног оснивања. Постојећим правним оквиром није предвиђена адекватна санкција за неоснивање ЗЕВ. Чланом 41, став 1, тачка г) Закона о одржавању зграда је предвиђено да се може казнити лице које неоправдано избјегава оснивање ЗЕВ. Поставља се питање који су то неоправдани разлози, како их утврдити и да ли уопште могу да постоје оправдани разлози за избјегававање оснивања ЗЕВ. Представници ЈЛС истичу да они немају податке и механизме на основу којих могу да утврде ко од етажних власника избјегава оснивање ЗЕВ.

Поред посљедица које за собом повлачи непотпун и недовољно јасан правни оквир, треба истаћи и инертан приступ ЈЛС према овој проблематици. У постојећим правилницима о организацији и систематизацији радних мјеста, ЈЛС су задужења локалних службеника у овој области дефинисале искључиво као административно-управне радње уписа ЗЕВ у регистар, односно регистрације ЗЕВ по Закону и Правилнику. У посматраном периоду 2019-2023. година нису препознате, нити од надлежних службеника предузимане било какве активности које би излазиле изван оквира регистрационог процеса ЗЕВ⁵². Такође, треба напоменути и да су кадровски капацитети ЈЛС ангажовани на овим пословима скромни - углавном се послови регистрације ЗЕВ обављају као додатна задужења.

⁵² Бања Лука, која иако није имала систематизовано радно мјесто, је једина ЈЛС која је имала службеника чија су основна задужења у пракси била извршење радних задатака у вези ЗЕВ. У осталим ЈЛС су службеници тај дио посла обављали као додатно задужење. Након посјете ревизорског тима, Градска управа града Бања Лука је донијела одлуку да, с обзиром на то да Бања Лука има велики стамбени фонд и број регистрованих ЗЕВ, оснује Одсјек за сарадњу са заједницама етажних власника, те повећа број запослених који ће се бавити овим питањима (Службени гласник града Бања Лука, број 13/24 од 02.04.2024. године). Активности нове организационе јединице су већ обухватиле детаљну провјеру Регистра ЗЕВ, актуелности мандата органа управљања, контактирања и анкетирања ЗЕВ у погледу важних карактеристика и стања зграда (година изградње зграде, тип, врста и спратност зграде, питања око фасаде, крова, лифта и расвјете, као и тренутног броја станара). И остале ЈЛС, које су биле предмет ревизијског испитивања, су обавијестиле ревизију да су почеле да се активније баве ЗЕВ и њиховим проблемима.

Регистрација ЗЕВ у РС почиње код организационе јединице ЈЛС надлежне за стамбене послове. Проводи се кроз пет корака код различитих институција са значајним бројем докумената који се прилажу уз захтјев, траје око 30 дана и кошта око 200 КМ. Регистрација ЗЕВ се врши по систему одласка у све надлежне институције да би се заокружио процес регистрације, дуплирања документације, већих трошкова и утрошеног времена, те се стиче утисак да је у РС већ годинама уназад лакше регистровати предузетничку или привредну дјелатност⁵³ од ЗЕВ.

Графикон број 4 – Поређење регистрације ЗЕВ са регистрацијом предузетничке дјелатности у РС



⁵³ У РС је 2013. године спроведена реформа регистрације пословања која се посебно фокусира на успостављање „једношалтерског система“ регистрације у циљу смањења процедура, времена и трошкова за оснивање привредних субјеката. Неколико година раније је проведена реформа регистрације предузетничке дјелатности. Међутим, ове реформе нису обухватиле остале облике правног организовања као што је нпр. ЗЕВ. Представници ПУРС су сугерисали да би се реформа регистрације ЗЕВ могла урадити по принципу реформе регистрације предузетничке дјелатности, те да би се, уз минималну софтверску надоградњу Јединственог информационог система за регистрацију пословних субјеката РС, овај процес могао значајно поједноставити у сваком погледу.

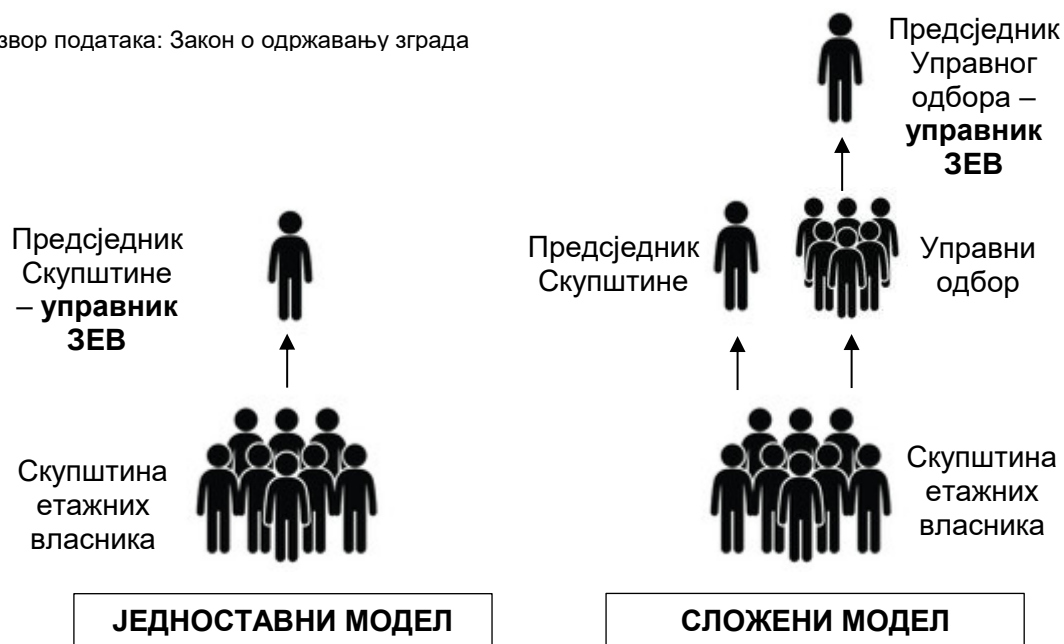
3.2. Утицај постојећег модела управљања заједницама етажних власника на ефикасност управљања одржавањем зграда

Управљачка одговорност подразумијева преузимање одговорности за све аспекте руковођења, од планирања до извјештавања и од делегирања до контроле, односно одговарајућу организацију, процедуре и извјештавање о постигнутим резултатима. Такође, управљачка одговорност подразумијева и поступање у складу са правилима и процедурама, као и јасну усредсређеност на резултате и учинак, као и на транспарентност у раду.

Законом о одржавању зграда је дефинисано да се органи управљања ЗЕВ, односно предсједник скупштине, те управни одбор и његов предсједник, бирају из реда етажних власника. Према члану 26. и 30. Закона о одржавању зграда, предсједник скупштине ЗЕВ, односно управни одбор ЗЕВ, као и предсједник управног одбора се бирају на период од четири године. У зависности да ли је једноставнији или сложенији модел управљања ЗЕВ⁵⁴, ова лица заступају ЗЕВ пред органима управе и пред правосудним органима и у правним пословима са трећим лицима у вези са одржавањем и коришћењем зграде.

Графикон број 5 – Модели управљања ЗЕВ према Закону о одржавању зграда

Извор података: Закон о одржавању зграда

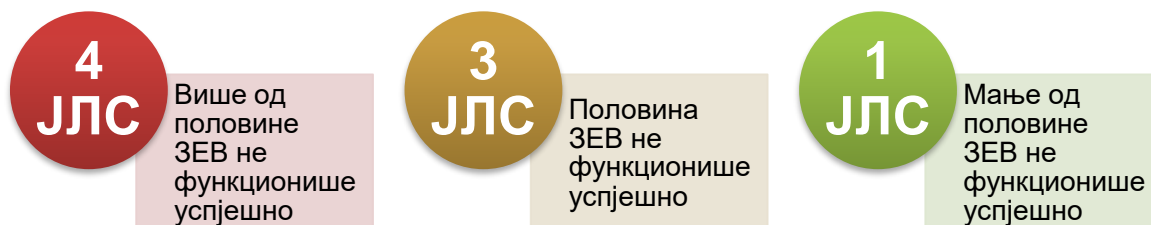


Важећи модел за управљање одржавањем зграда полази од двије претпоставке. Прва је да је присутна свијест етажних власника да је зграда њихова имовина о којој морају бринути, а друга да се етажни власници понашају на рационалан начин и да су заинтересовани да направе договор шта је најбоље за квалитет њиховог живота и имовину. Међутим, показало се у пракси да ове двије претпоставке често нису испуњене.

⁵⁴ Једноставни модел организације ЗЕВ је када предсједник скупштине ЗЕВ истовремено и управник ЗЕВ. Сложенији модел ЗЕВ се може основати када ЗЕВ има више од десет етажних власника. Тада скупштина ЗЕВ бира управни одбор од пет чланова, а који између себе бирају предсједника управног одбора. У том случају он врши функцију управника ЗЕВ.

Представници ЈЛС који раде на пословима регистрације ЗЕВ у ЈЛС, које су биле предмет ревизијских испитивања, сматрају да више од половине или бар половина регистрованих ЗЕВ не функционише успјешно. У наставку текста детаљно образлажемо разлоге за неуспјешно функционисање ЗЕВ у РС.

Графикон број 6 – (Не)успјешност у функционисању регистрованих ЗЕВ у РС



Извор података: Изјаве представника ЈЛС прикупљене путем упитника ГСРЈС РС

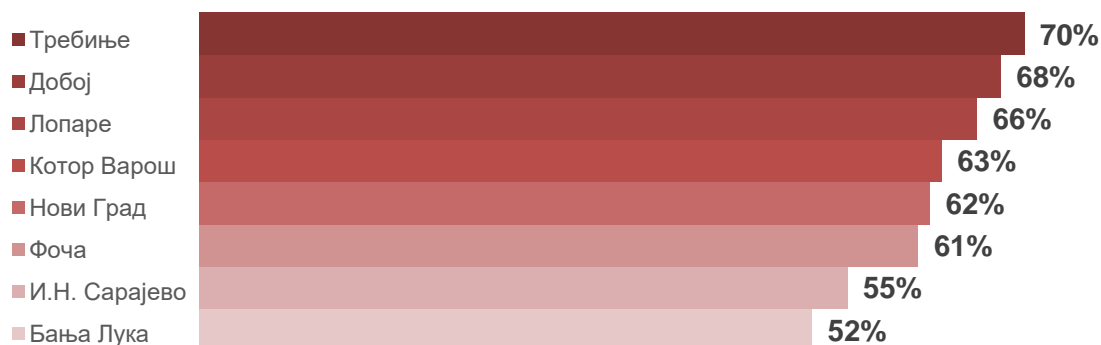
Недостатак времена, знања и воље дестимулише етажне власнике од учешћа и одговорности за управљање одржавањем зграде. Веома је тешко пронаћи етажног власника који жели да преузме функцију управника и одговорне особе ЗЕВ, јер исто тражи значајно ангажовање времена, као и знање из области права, финансија и техничког одржавања⁵⁵ које најчешће није присутно. Истовремено се преузима велика одговорност коју прате одређене казнене законске одредбе, која посебно долази до изражаја уколико ентузијазам и добру вољу лица које је пристало да преузме ову дужност не подржавају етажни власници кроз присуство на сједницама и учешће у одлучивању о приоритетима, те извршавању својих обавеза у погледу плаћања трошкова одржавања. Рјеђе су присутне ситуације гдје вољни етажни власници да обављају ову дужност не уживају повјерење других етажних власника или не желе да одступе са дужности након изгласања неповјерења па није могуће постићи договор око избора овлаштеног лица ЗЕВ. Невољно преузимање одговорности за управљање зградом од стране етажног власника јер нико од осталих етажних власника није то желио, даје за резултат да се изабрани управници баве ЗЕВ само када искрсне проблем значајније природе и да пролазе значајни периоди времена без активности унутар ЗЕВ на одржавању зграде.

Подаци о актуелности мандата органа ЗЕВ показују са једне стране инертност и неактивност ЗЕВ, а са друге незаинтересованост етажних власника за ову одговорност, било за продужење мандата након истека мандатног периода од четири године, било воље и жеље осталих етажних власника да по принципу ротације подјеле одговорност за управљање зградом. Анализом регистара ЗЕВ у осам ЈЛС које су биле предмет ревизијског испитивања, ревизија је утврдила да је више од половине овлаштених лица ЗЕВ истекао мандат, те се поставља питање њихове надлежности, као и правног субјективитета и функционалности ЗЕВ у таквој ситуацији. Појединим управницима ЗЕВ мандат није формално продужаван у периоду од 20 година, тј. од њиховог оснивања, а за велики број ЗЕВ који су основани по

⁵⁵ Послови управљања зградом обухватају: израду програма и финансијског плана редовног и инвестиционог одржавања зграде, израду одлука и записника везано за потребе и жеље етажних власника у погледу одржавања, приједлога висине аконтације, обрачун, контролу и наплату трошкова одржавања зграде, утврђивање потреба, прибављање понуда, уговарање, надзор и плаћање извршених радова одржавања зграде, плаћање пореза и доприноса, комуналних трошкова, финансијско извјештавање у складу са законским прописима.

Закону о одржавању стамбених зграда из 2002. године није извршен процес усклађивања аката са одредбама Закона о одржавању зграда који је усвојен 2011. године, иако су имале рок од 12 мјесеци од дана ступања на снагу закона⁵⁶ за исто. Градске/општинске управе, у посматраном периоду 2019-2023. година, нису контактирале ове ЗЕВ ради подсећања на њихову законску обавезу, као и утврђивања статуса и стања у ЗЕВ.

Графикон број 7 – Неактуелност мандата органа за управљање ЗЕВ



Извор података: Регистри ЗЕВ ЈЛС

Незаинтересованост етажних власника није присутна само за преузимање одговорности за одржавање зграде у виду обнашања дужности управника ЗЕВ. У великом броју ЗЕВ етажни власници заједничке дијелове зграде не доживљавају као своју имовину о којој требају да брину па нису ријетке ситуације да тамо гдје и постоји управник ЗЕВ који се труди да обезбиједи одређено одржавање зграде, не може да обезбиједи кворум и већину етажних власника на сједницама ЗЕВ због неодазивања⁵⁷ етажних власника на исте. Без присуства натполовичне већине етажних власника није могуће донијети одлуке скупштине ЗЕВ које се односе на обављање послова редовног управљања зградом, односно без сагласности свих етажних власника одлуке које прелазе оквире⁵⁸ редовног управљања зградом.

У значајном броју ЗЕВ етажни власници не измирују редовно своје финансијске обавезе за одржавање зграде што их на кратак рок ослобађа „додатних“ трошкова, али на дужи рок уништава објект, умањује његову тржишну вриједност и значајно повећава цијену будућих радова одржавања. Законом о одржавању зграда је прописано да су етажни власници дужни да на мјесечном нивоу издвајају средства

⁵⁶ Закон о одржавању зграда ступио на снагу 21.10.2013. године

⁵⁷ Велики број етажних власника не живи у згради што значајно отежава функционисање ЗЕВ и управљање одржавањем зграде.

⁵⁸ Члан 29, став 2 Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11) – сагласност свих етажних власника је потребна приликом доношења одлука о промјени намјене или издавања у закуп заједничких просторија, заснивања хипотеке и службености, већих поправки или преправки које нису редовно одржавање, доградње и надоградње зграде.

као аконтацију⁵⁹ за трошкове инвестиционог одржавања, побољшање квалитета зграде и за стварање заједничке резерве.

Чињеница је да се велики број етажних власника, који је право власништва стекао откупом државних станова, сусрео са дугогодишњим неадекватним одржавањем објеката чији су постали власници јер одржавање зграда у ратном и послеријатном периоду до приватизације државних станова (период 1991-2006. година), дакле преко 15 година, није било на адекватном/потребном нивоу. Такође, постоји неусаглашеност чланова 34. и 35. Закона о одржавању зграда у погледу плаћања обавеза етажних власника за трошкове редовног одржавања зграда који уноси конфузију и дилему да ли се трошкови редовног одржавања прикупљају на основу стварно учињених трошкова или се и они плаћају из заједничке резерве која настаје уплатом прописаног минималног износа по m^2 корисне стамбене/пословне површине. Такође, остало је недефинисано да ли се трошкови одржавања за станове који се изнајмљују требају обрачунавати као за пословне просторије, те на који начин третирати одржавање и плаћање одржавања гаражног простора⁶⁰.

Студија случаја – Акумулирање заједничке резерве ЗЕВ по законском минимуму

Примјер: Стамбено-пословна зграда са 20 станова и 2 пословна простора просјечне површине од $50 m^2$

$20 \text{ станова} \times 50 m^2 = 1.000 m^2$ корисне стамбене површине
 $1.000 m^2 \text{ корисне стамбене површине} \times 0,2 \text{ KM}/m^2 = 200 \text{ KM}$ на мјесечном нивоу
 $2 \text{ пословна простора} \times 50 m^2 = 100 m^2$ корисне пословне површине
 $100 m^2 \text{ корисне пословне површине} \times 0,4 \text{ KM}/m^2 = 40 \text{ KM}$ на мјесечном нивоу
 240 KM на мјесечном нивоу $\times 12$ мјесеци = 2.880 KM на годишњем нивоу
 2.880 KM на годишњем нивоу $\times 20$ година = **57.600 KM за 20 година**

УТИЦАЈ ИНФЛАЦИЈЕ И ВРЕМЕНСКЕ ВРИЈЕДНОСТИ НОВЦА? Шта узети за приоритет за санацију сваких 20 година?



ЛИФТ



ФАСАДА



КРОВ

⁵⁹ Етажни власници су дужни као аконтацију за трошкове одржавања, побољшање квалитета зграде и за стварање заједничке резерве, плаћати најкасније до петнаестог у мјесецу за текући мјесец, мјесечни износ на рачун ЗЕВ, који утврђује скупштина ЗЕВ, а који не може бити мањи од $0,20 \text{ KM}$ по $1 m^2$ корисне површине, док етажни власници пословних просторија и станова у којима се обавља пословна дјелатност у стамбеним и стамбено-пословним зграда претходно наведену накнаду плаћају у двоструком износу.

⁶⁰ Гаражне просторије у зградама новије градње су често јединствене за цијелу зграду, те нису подијељене према функционалним/грађевинским цјелинама. Често имамо ситуацију да су поједини етажни власници купили више гаражних мјеста, поједини нису уопште власници гаражних мјеста, док није ријетка ситуација да инвеститор прода гаражна мјеста и лицима која нису етажни власници стамбених јединица у згради ако постоји потражња за њима која је претекла заинтересованост етажних власника. Поставља се питање на који начин организовати и плаћати одржавање тих заједничких просторија кад се не може одредити којем ЗЕВ припадају (трошак електричне енергије, чишћења, роловрата, хидрантске мреже и сл.).

Дакле, уколико етажни власници уплаћују аконтацију за трошкове одржавања према законском минимуму, под условом да у међувремену не троше прикупљена средства, потребно је око 20 година да би акумулирала довољна средства да би се извршило инвестиционо одржавање само једне крупније ставке у згради, као што су фасада, кров и лифт. Овакав тренд прикупљања средстава није прихватљив ни код нових зграда, поготово ако се пропусти период акумулирања средстава од стављања зграде у употребу када захтијева минимална улагања, а посебно не код зграда старије градње гдје је дотрајалост ових заједничких дијелова зграде на високом нивоу.

Поставља се питање колико ЗЕВ поштује законску обавезу израде годишњег програма одржавања зграде и финансијског плана ЗЕВ, као и њиховог извршења с обзиром на то да законом оваква врста надзора уопште није предвиђена да се проводи. Податак АПИФ који је достављен на захтјев ревизије, показује да свега половина регистрованих ЗЕВ врши законски прописано финансијско извјештавање.

Законом о одржавању зграда су предвиђени одређени инструменти и механизми за обезбјеђење функционисања и повећања ефикасности рада ЗЕВ, међутим ревизија је утврдила да се исти у претходних 20 година нису употребљавали од стране ЈЛС.

Чланом 19. Закона о одржавању зграда је предвиђено да ЈЛС, уколико се ЗЕВ не оснује у року од годину дана од дана ступања на снагу овог Закона, може да именује пословно способно физичко или правно лице као привременог заступника етажних власника, односно привременог управника, све док се заједница не оснује у складу са одредбама овог закона или док суд у ванпарничном поступку не именује привременог управника, на приједлог било којег етажног власника или на приједлог привременог управника. У посматраним ЈЛС надлежна одјељења нису приступала именовању привременог управника⁶¹, те су као основни разлог за то наводили непрецизност и недореченост наведене законске одредбе у смислу да је нејасно ко би требао бити лице које је подобно за ту функцију, те начин финансирања, као и овлашћења истог.

Радовима хитних интервенција сматрају се радови који се на згради извршавају без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених дијелова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности. Законом о одржавању зграда је прописано да ако управни одбор ЗЕВ не обезбиједи благовремено извођење радова хитних интервенција на згради, извођење ових радова обезбјеђује општински, односно градски орган управе надлежан за стамбене послове по службеној дужности или налогу органа надлежног за вршење послова надзора, а на терет стамбене зграде. Представници ЈЛС, у којима су провођена ревизијска испитивања, су изјавили да одјељења за стамбене послове нису налагала извођење оваквих радова по службеној дужности нити ангажовала фирме да изведу те радове, нити су им то органи надзора (комунални полицајци) налагали у досадашњој пракси. Такође, буџетом ЈЛС нису предвиђена средства за извођење радова хитних интервенција у ЗЕВ, а за која би ЈЛС теретила ЗЕВ. У неколико примјера комунални полицајци су налагали извођење радова хитних интервенција, али директно ЗЕВ. Иако Закон предвиђа да ЈЛС, ради обезбјеђења потребних средстава за извођење радова хитних интервенција, могу прописати посебну накнаду за етажне власнике у ЗЕВ, ЈЛС нису користиле овај инструмент јер немају увид код којих ЗЕВ постоји потреба за радовима хитних интервенција или недовољна средства за њихово извођење.

⁶¹ Сем једног именовања на инсистирање етажног власника у Котор Варошу у марту 2023. године, гдје до завршетка ревизијских активности и израде овог извјештаја привремени управник није успио основати ЗЕВ.

Иако су безбједан и функционалан стамбени фонд, као и константно побољшање стандарда становања јавни интерес, Закон о одржавању зграда није обрадио питања пружања помоћи институција републичког и локалног нивоа власти одржавању зграда.⁶²

Слика број 1 – Стратегија обнове зграда у РС за период до 2050. године



Извор података: МПУГЕ

У процесу усаглашавања законодавства РС са правном тековином ЕУ, 2019. године донесене су измјене и допуне Закона о уређењу простора и грађењу⁶³ у складу са захтјевима члана 4 Директиве 2012/27/EU о енергетској ефикасности, чиме је дефинисана потреба и створен правни основ за израду дугорочне стратегије за подстицање улагања у обнову фонда стамбених и пословних зграда.

Стратегија обнове зграда у Републици Српској за период до 2050. године се ради дужи временски период уз техничку подршку донатора. С обзиром на одсуство евиденција о стамбеном фонду РС, наведени подаци у Нацрту стратегије се темеље на основу Пописа становништва, домаћинстава и станова из 2013. године. Нацрт стратегије није упућиван у процедуру разматрања на сједнице Владе РС.

Фонд за заштиту животне средине и енергетску ефикасност РС (у даљем тексту ФЕЕ) је предузимао одређене активности и мјере у погледу пружања помоћи обнови стамбеног фонда у РС. У периоду 2019-2023. година, ФЕЕ је суфинансирао провођење пројеката енергетске ефикасности⁶⁴ у 16 ЗЕВ у РС у вриједности 66.900 КМ. Такође, проводио је и одређене мјере и активности нематеријалног карактера. У току 2023. године одржана су три округла стола на тему „Енергетска ефикасност у стамбеном сектору“. У склопу пројекта „Акција заједнице за енергетску транзицију“, проводе се активности на пружању техничке помоћи у погледу развоја и примјене инструмената за енергетски ефикасну обнову зграда колективног становања, те ФЕЕ ради на успостављању Јединственог регистра о енергетским карактеристикама зграда.

Иако нису дефинисане смјернице и упутства са републичког нивоа власти за пружање едукативне, савјетодавне и финансијске помоћи обнови и побољшању стандарда становања на нивоу РС, ЈЛС су пружале одређену финансијску помоћ инвестиционом одржавању стамбених зграда на својој територији. Сем Одлуке о усвајању Буџета ЈЛС

⁶² Нпр. повећање отпорности зграда на земљотрес и пожар, подизање енергетске ефикасности зграда, увођење енергетски ефикасне инфраструктуре за гријање и хлађење на обновљиве изворе енергије у складу са захтјевима за ублажавање и прилагођавање климатским промјенама, уграђивање лифтова у зградама које их немају ради повећања квалитете становања, посебно за старије особе и особе са инвалидитетом, уређење фасада зграда у културно-историјским дијеловима и центрима градова која траже значајна улагања која превазилазе могућности етажних власника, као и помоћи различитим социјалним категоријама.

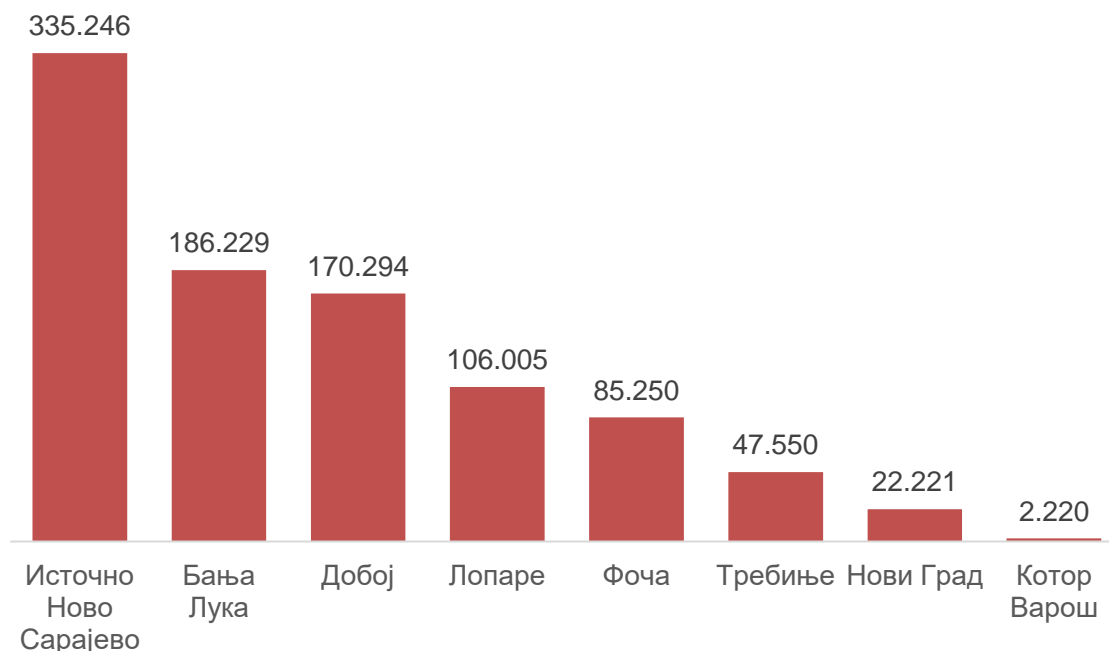
⁶³ Службени гласник Републике Српске, број 84/19

⁶⁴ Најчешће је у питању била санација кровног покривача и фасаде, уз максимално суфинансирање 5.000 КМ по пројекту.

најчешће није било другог правног основа за пружање исте, гдје је ставка планирана чешће индиректно него директно по буџетским позицијама. Углавном је додјела финансијске помоћи била иницирана на основу појединачних и ад хок захтјева ЗЕВ, а одобравана путем одлука (градо)начелника, рјеђе на основу јавних конкурса⁶⁵ који предвиђају одређене критеријуме који требају бити испуњени да би се помоћ добила. Самим тим, ЗЕВ су углавном ангажовали извођаче радова па је и помоћ ЈЛС исплаћивана у највећем броју случајева директно ЗЕВ. Намјена пружене финансијске помоћи је доминантно била за санацију, реконструкцију и замјену кровова, фасада и столарије.

У периоду 2019-2023. године, од стране осам ЈЛС, које су биле предмет ревизијских испитивања, пружена је финансијска помоћ ЗЕВ од око 955.000 КМ, од чега се 1/3 односи на општину Источно Ново Сарајево⁶⁶ која је, иако има релативно млад стамбени фонд, активно помагала ЗЕВ да инвестиционо одржавају своје зграде.

Графикон број 8 – Вриједност пружене финансијске помоћи за инвестиционо одржавање зграда од стране ЈЛС у периоду 2019-2023. година у КМ



Извор података: Подаци ЈЛС прикупљени путем упитника ГСРЈС РС

Финансијска помоћ за инвестиционо одржавање зграда је најчешће пружена без захтијевања повратне информације о намјенском трошењу средстава и процјене утицаја датих средстава по јавни интерес.

⁶⁵ Као примјер добре праксе наводимо град Бања Лука који је обезбиједио транспарентност и правичност пружене финансијске помоћи кроз јавни позив и критеријуме, те економичност и квалитет кроз преузимање одговорности за јавну набавку и надзор над изведеним радовима инвестиционог одржавања ЗЕВ, међутим спора реализација пројеката је значајно утицала на утисак и ефекат пружене финансијске помоћи.

⁶⁶ Потребно је истаћи општину Источно Ново Сарајево као примјер добре праксе јер је једина донијела адекватан правни основ за пружање финансијске помоћи ЗЕВ, односно Правилник о критеријумима, начину и поступку расподјеле средстава за подршку пројектима ЗЕВ.

Државе окружења⁶⁷, суочене са истом проблематиком, започеле су реформе у области становања. Проведене реформе су се односиле на: поједностављење процеса регистрације ЗЕВ кроз једношлалтерски систем, увођење обавезе вођења регистара (зграда, етажних власника, ЗЕВ, управника), једноставнији начин доношења одлука (дефинисана већина за различите врсте одлука ЗЕВ), унапређење надзора у области колективног становања. Један од најважнијих реформских захвата се односио на професионализацију управљања ЗЕВ, односно обезбјеђења услова за ангажовање професионалног управника код оних ЗЕВ гдје се није могао пронаћи вољан, компетентан и прихватљив етажни власник за обављање ове функције. Поједине државе су овај процес учиниле кроз процес обуке, лиценцирања и регистрације професионалних управника, док су се друге одлучиле само на процес њихове регистрације у циљу да што прије обезбиједи алтернативно рјешење за проблем који постоји у вези са управљањем зградама.

Студија случаја – Професионализација управљања ЗЕВ у државама окружења

Србија

Етажни власници су дужни да изаберу управника из реда етажних власника или да обављање послова управљања зградом повјере физичком или правном лицу регистрованом за послове управљања и одржавања стамбене зграде.

Пословима професионалног управљања се могу бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника на неодређено вријеме у пуном радном односу (положен испит за професионалног управника, уговорена полиса осигурања од професионалне одговорности и уписан у регистар професионалних управника)

Карактеристике контролисаног приступа професији: Обука и контрола над уласком у професију за коју је потребно вријеме и финансијска средства (доношење подзаконских аката, програма и одржавања обуке, одржавања испита, издавања лиценци и уписа у регистар). У регистру професионалних управника Србије се налази 1.889 лица, од чега је 491 обрисано из регистра, што даје 1.398 активних регистрованих професионалних управника на дан 28.08.2024. године⁶⁸. На првим испитним роковима углавном су били пријављени људи старије животне доби (пензионери), који су претходно обављали функцију управника у својим зградама. Примјена закона је показала да и у овом приступу било потребно вријеме за стицање искуства, елиминацију нелојалне конкуренције и лоших пословних примјера.

Хрватска

Етажни власници су дужни повјерити послове управљања зградом управнику зграде – физичком или правном лицу регистрованом за обављање дјелатности управљања некретнинама.

Црна Гора

Етажни власници су дужни да изаберу управника из реда етажних власника или да обављање послова управљања зградом повјере физичком или правном лицу регистрованом за послове управљања и одржавања стамбене зграде.

Карактеристике отвореног приступа професији: У обе ове државе, нема посебно дефинисаних услова за обављање ове дјелатности осим регистрације пословања. Самим тим је дошло до брзе понуда услуге управљања зградама уз грађење квалитета услуге и пословне репутације на тржишту. Знање и искуство управника зграда су се стицали кроз праксу. Потребно је вријеме за елиминацију нелојалне конкуренције и лоших пословних примјера.

⁶⁷ Прилог број 3 – Студија случаја проведених реформи у области одржавања зграда у државама окружења

⁶⁸ Привредна комора Републике Србије - Регистар професионалних управника зграда <https://usluge.pks.rs/portal/registar-upravnika-zgrada>

3.3. Ефикасност надзора над управљањем одржавања зграда

Управни надзор над примјеном Закона о одржавању зграда и прописа донесених на основу овог закона врши МПУГЕ. Инспекцијски надзор и контролу над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши надлежна урбанистичко-грађевинска инспекција и комунална полиција у ЈЛС.

Графикон број 9 – Надзор над одржавањем зграде



Извор података. Закон о одржавању зграда

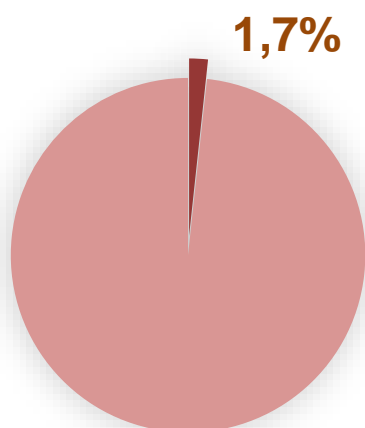
Поред свих мањкавости постојећег правног оквира које су наведене у претходном тексту овог извјештаја, представници ЈЛС су скренули пажњу и на нејасне, непрецизне и непотпуне (казнене) одредбе у вези надзора у Закону о одржавању зграда које у значајној мјери отежавају провођење надзора у овој области. Сматрају да нису на адекватан начин разрађене одредбе у погледу контроле рада управљачких органа ЗЕВ како од стране етажних власника, тако и од стране надлежних служби, посебно у погледу заказивања сједница, доношења одлука ЗЕВ, израде програма одржавања, финансијских планова и извјештаја о извршеним радовима и утрошку финансијских средстава на одржавање зграде. Такође, наглашавају да правним оквиром није на адекватан начин дефинисан начин утврђивања кварова и процјене штете у згради без присуства стручног лица оспособљеног за вршење одређених врста послова (нпр. електричара, водинсталатера, димњачара и сл.), приступа посебним дијеловима зграде у случају одсуства етажног власника у циљу уштеде времена и спрјечавања веће штете, поступања у случају нерегистроване ЗЕВ и сл. Представници ЈЛС су мишљења да комуникација и сарадња између републичког и локалног нивоа власти у овој области није на потребном нивоу који обезбјеђује ефикасно управљање одржавањем зграда. Навели су да се у случајевима када су се обраћали МПУГЕ за тумачење Закона и/или поступање у одређеним ситуацијама, ЈЛС нису добиле конкретан одговор или рјешење за одређени проблем, већ „цитирање одредби Закона“.

МПУГЕ, као другостепени орган у рјешавању спорова у овој области, у посматраном периоду 2019-2023. година је провело девет случајева жалбеног поступка, гдје су у два случаја одбили жалбу етажних власника, а у седам прихватили и вратили предмет на поступање првостепеном органу, односно ЈЛС на поновно одлучивање.

Представници МПУГЕ су изјавили да су у претходном периоду добили неколико поднесака и иницијатива за измјену и унапређење правног оквира у овој области, те су слиједом тога предвидјели Програмом свог рада, као и Програмом рада НС РС за

2024. годину⁶⁹ активности на анализи актуелног законског рјешења, те у складу са резултатима проведене анализе, евентуално на његовој измјени и допуни. МПУГЕ је, за потребе израде Закона о измјенама и допунама Закона о одржавању зграда, донијело 22.05.2024. године Рјешење о именовању Радне групе, чији је задатак да припреми текст Закона у складу са заprimљеним приједлозима и сугестијама ЈЛС и заинтересоване јавности, као и сазнањима до којих је МПУГЕ дошло у поступку примјене Закона. У том контексту, МПУГЕ је послало допис свим градовима и општинама РС, број 15.3-020-1110/24 од 03.04.2024. године у којем их позива да доставе своје приједлоге и сугестије у погледу измјене и допуне предметног закона. Међутим, само 13 од 63 ЈЛС је одговорило на поменути допис МПУГЕ. У претходно поменутом допису МПУГЕ је истакло и да ће „резултати ове ревизије учинка бити од великог значаја за дефинисање коначних законских рјешења“.

Графикон број 10 - Учешће комунално-инспекцијских надзора у области становања у укупно извршеним надзорима комуналне полиције у 2023. години



Извор података: Подаци ЈЛС прикупљени путем упитника ГСРЈС РС

Резултати ревизијског испитивања извршеног комунално-инспекцијског надзора у области становања⁷⁰, показују да су комунално-инспекцијски надзори над коришћењем и одржавањем стамбених зграда јако ограниченог обима (број надзора готово занемарљив у односу на укупан број проведених надзора у свим областима поступања комуналне полиције). Посматрано на нивоу осам ЈЛС које су биле предмет ревизијског испитивања, евидентирано је 558 комунално-инспекцијских надзора у области становања, што чини 1,7% укупно извршених надзора у свим областима поступања комуналне полиције у 2023. години. Комунални полицајац у току једног мјесеца, у просјеку, изврши један комунално-инспекцијски надзор у овој области (53 комунална полицајца су извршила 558 надзора).

Комунално-инспекцијски надзори доминантно су иницирани пријавама грађана – етажних власника (98% случајева), уз напомену да одређени број пријава грађана није евидентиран⁷¹. У највећем броју случајева пријаве грађана су се односиле на проблеме у вези са коришћењем и одржавањем посебних дијелова зграде, најчешће уско повезаних са цурењем воде у стамбеној згради (водоинсталације, клима уређаји, прање балкона), те мањи број са буком приликом реновирања станова. При томе, на подручју Новог Града, излазак комуналног полицајца на терен по пријави грађана условљен је уплатом одређеног новчаног износа као накнаде на име трошкова управног поступка⁷². С друге стране, надзори покренути по службеној дужности, који

⁶⁹ Службени гласник Републике Српске, број 24/24

⁷⁰ Засновани на анализи достављене документације, изјавама представника комуналне полиције и прикупљеним подацима о извршеним комунално-инспекцијским надзорима.

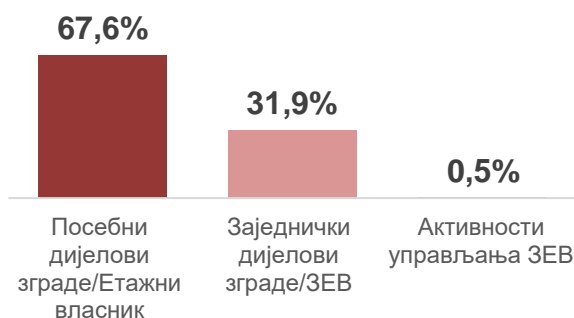
⁷¹ Нпр. према Извјештају комуналне полиције општине Фоча за 2023. годину, комунална полиција општине Фоча извршила је укупно 1.252 надзора у свим областима поступања, али је записником документовано 658 извршених надзора, од чега је највећи број инициран по пријавама грађана.

⁷² Закључак општине Нови Град, број 03/3-371-1-278/23 од 2.11.2023. године.

би били посљедица планског приступа у раду комуналне полиције, а огледали би се у њиховом присуству на терену, проводили су се у само једној ЈЛС (Фоча – четири надзора). Занемаривањем надзора по службеној дужности изостао је један од основних ефеката комунално-инспекцијског надзора – превентивно дјеловање у функцији одвраћања од чињења прекршаја.

Да је, у сегменту коришћења и одржавања заједничких дијелова зграде, одсуство превентивне функције комунално-инспекцијског надзора праћено и његовом слабом репресивном функцијом, показују резултати анализе података о броју издатих прекршајних налога⁷³. Проведени комунално-инспекцијски надзор у овој области је пратила релативно блага казнена политика због које је такође изостао ефекат одвраћања од чињења прекршаја. Предвиђене новчане казне, ако су се и изрицале, то је веома ријетко рађено. Наиме, комунална полиција града Бања Лука је једина ЈЛС⁷⁴ која је за учињене прекршаје прописа којима се уређује коришћење и одржавање заједничких дијелова зграде издавала прекршајни налог и то тако да је у просјеку сваки девети до десети надзор резултирао издавањем прекршајног налога. Разлоге релативно ријетког санкционисања прекршаја у овој области, према мишљењу представника ЈЛС, треба тражити у лошем социјалном (имовинском) статусу етажних власника, али и у чињеници да за неизвршавање одређених обавеза, како етажних власника тако и лица овлашћених за заступање ЗЕВ, нису нормиране казнене одредбе⁷⁵.

Графикон број 11 - Структура комунално-инспекцијских надзора посматрана према предмету (субјекту) надзора



Извор података: Подаци ЈЛС прикупљени путем упитника ГСРЈС РС

Комунално-инспекцијски надзор над прописима којима се уређује област становања у зградама, према предмету надзора, може се подијелити на: (1) надзор над коришћењем и одржавањем посебних дијелова зграде (субјект надзора етажни власник), (2) надзор над коришћењем и одржавањем заједничких дијелова зграде (субјект надзора ЗЕВ) и (3) активности управљања зградом (субјект надзора овлаштено лице за заступање ЗЕВ). Ревизија је утврдила да је 2/3 комунално-инспекцијских надзора проведено над посебним

⁷³ Свега 5% надзора је резултирало са издавањем прекршајног налога. При томе је потребно нагласити да је, у овој области, у само двије од осам ЈЛС обухваћених ревизијским испитивањем (Бања Лука, Требиње), иако скромног обима, евидентирано издавање прекршајног налога. Тако, у Бањој Луци комунална полиција је у 6% извршених надзора издала прекршајни налог (27 прекршајних налога у 434 надзора), док је у Требињу, од укупно извршених 26 комунално-инспекцијских надзора, само један надзор епилог имао у издатом прекршајном налогу и то етажном власнику за његов посебан етажни дио.

⁷⁴ Прецизније речено, док је на подручју града Бања Лука 11% комунално-инспекцијских надзора завршило издавањем прекршајног налога, на подручју градова Добој и Требиње те општина Котор Варош, Источно Ново Сарајево, Фоча, Лопаре, Нови Град комунална полиција, приликом контроле заједничких дијелова зграде, није издавала прекршајне налоге ЗЕВ.

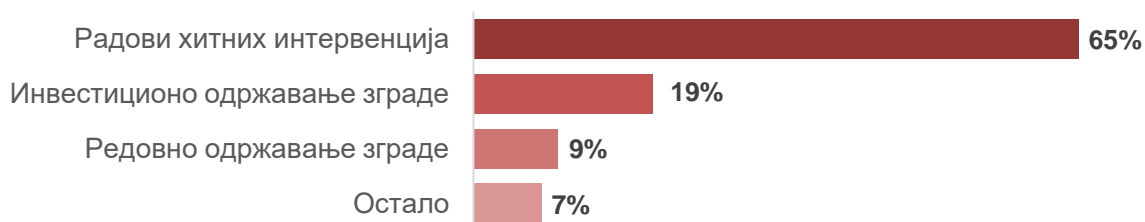
⁷⁵ Нпр. Законом о одржавању стамбених зграда није предвиђена казнена одредба у случају неодржавања етажних власника на заказане састанке скупштине ЗЕВ, због чега се релативно често не може обезбиједити кворум за њено одржавање што има негативан утицај на функционисање и рад ЗЕВ.

дијеловима зграда, односно да је субјекат надзора био етажни власник. У 1/3 комунално-инспекцијских предмет надзора је био ЗЕВ, док се комунално-инспекцијски надзори над овлаштеним лицима за заступање ЗЕВ скоро нису ни проводили.

На подручју осам ЈЛС које су биле предмет ревизијских испитивања, током 2023. године у сегменту одржавања и коришћења заједничких дијелова зграде извршено је 178 комунално-инспекцијских надзора. Полазећи од процијењеног броја стамбених зграда, као и од броја регистрованих ЗЕВ на подручју ових ЈЛС, уз претпоставку да једна зграда, односно један ЗЕВ није био предмет надзора више од једног пута у току године, ревизија је утврдила да комунално-инспекцијски надзор над примјеном прописа којима се уређује одржавање и коришћење заједничких дијелова зграде вршен у мање од 5% стамбених зграда, односно у мање од 7% регистрованих ЗЕВ. При томе, потребно је нагласити да се у сегменту одржавања и коришћења заједничких дијелова зграде, у три⁷⁶ од осам ЈЛС, комунално-инспекцијски надзор над коришћењем и одржавањем заједничких дијелова зграде није проводио.

У структури комунално-инспекцијских надзора у сегменту који се односи на заједничке дијелове зграде доминирају надзори који за посљедицу имају предузимање мјера на извршавању радова хитних интервенција. У највећем броју случајева, комунално-инспекцијски надзор над заједничким дијеловима зграде, углавном инициран пријавама етажних власника, односио се на ситуације у којима је постојао висок ризик по живот и здравље људи и оштећење имовине, како заједничке тако и посебних дијелова етажних власника. Иако у јако малом броју, према изјавама представника градских/општинских управа, на подручју посматраних ЈЛС постоје стамбене зграде које су у таквом стању да у одређеној мјери угрожавају животе људи и безбједност околине. Међутим, у посматраном периоду, комунална полиција, органу градске/општинске управе надлежном за стамбене послове, није издавала налог за обезбјеђење радова хитних интервенција на стамбеним или стамбено-пословним зградама које су у таквом стању да представљају опасност по живот и здравље грађана, чак ни у оним случајевима у којима је од стране комуналне полиције евидентирано постојање таквих зграда⁷⁷.

Графикон број 12 - Структура комунално-инспекцијских надзора у сегменту који се односи на заједничке дијелове зграде



Извор података: Подаци ЈЛС прикупљени путем упитника ГСРЈС РС

⁷⁶ Источно Ново Сарајево, Нови Град, Лопаре

⁷⁷ Примјера ради, комунална полиција града Добоја, изласком на терен, иницираног пријавом грађана, утврдила је да се на тротоару испред стамбено-пословне зграде, у ужој градској зони, налази гомила грађевинског отпада настала обрушавањем фасаде и крова зграде усљед олујног невремена те је о томе писмено обавијестила надлежно одјељење у градској управи (Одјељење за стамбено-комуналне послове), али му није издавала налог за обезбјеђење радова хитних интервенција на наведеној стамбено-пословној згради.

Контрола извршавања обавезе органа ЗЕВ у пословима који се односе на управљање зградом, тј. обавезе лица овлашћених за заступање ЗЕВ готово да се није проводила. Комунално-инспекцијски надзори рада лица овлашћених за заступање ЗЕВ, иницирани пријавама етажних власника, у 2023. години провели су се у двије⁷⁸ од осам ЈЛС. Уколико се узме број регистрованих ЗЕВ у ове двије ЈЛС, то значи да је, у смислу извршавања прописаних обавеза, рад свега 0,15% лица овлашћених за заступање ЗЕВ био предмет комунално-инспекцијског надзора.

⁷⁸ Укупно 3 комунално-инспекцијска надзора: Бања Лука - два надзора, Добој – један надзор.

4. ЗАКЉУЧЦИ

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске је провела ревизију учинка „Управљање одржавањем зграда“ са сврхом да испита и утврди постојање и испуњеност претпоставки за успјешно управљање зградама у Републици Српској, те да се на основу резултата испитивања понуде препоруке чија имплементација од стране надлежних институција може унаприједити управљање одржавањем зграда у Републици Српској.

На основу налаза ревизије учинка, презентованих у претходним поглављима, утврђени су закључци. **Основни закључак ове ревизије је да нису у потпуности успостављене и испуњене претпоставке за успјешно управљање одржавањем зграда, те да у складу с тим постоји потреба за унапређењем управљања одржавањем зграда у Републици Српској.**

У складу са основним закључком утврђени су и појединачни закључци:

4.1 Евиденције у области колективног становања, које би биле основ за усмјеравање и управљање, надзор и помоћ инвестиционом улагању ради очувања функционалности, безбједности и вриједности зграда, нису комплетне и поуздане.

Испитивања ревизије су показала да институције у Републици Српској, како на републичком, тако и на локалном нивоу власти не располажу са свеобухватним и ажурним подацима и евиденцијама о стамбеном фонду, етажном власништву, заједницама етажних власника, те пруженој финансијској помоћи за инвестиционо одржавање зграда, без којих није могуће направити квалитетну анализу и планирање потребног стамбеног фонда, као и одржавања и унапређења постојећег.

У Републици Српској није прописана обавеза вођења јединственог регистра заједница етажних власника. Свака од институција која има одређене улоге, надлежности и одговорности у процесу регистрације, воде одвојене евиденције о регистрованим заједницама етажних власника које нису међусобно усаглашене, нити се врши размјена података унутар и између надлежних институција.

Узимајући у обзир расположиве податке о пописаном броју зграда у Попису 2013. године, те број издатих грађевинских дозвола за објекте колективног становања у периоду 2014-2023. година и поредећи их са расположивим подацима јединица локалних самоуправа о регистрованим заједницама етажних власника, ревизија се у разумној мјери увјерила да у Републици Српској постоји минимално 30% нерегистрованих заједница етажних власника, а које би требале да буду носиоци одржавања својих стамбених зграда.

4.2 Адекватне правне, административне, организационе и управљачке претпоставке за ефикасан процес оснивања и функционисања заједница етажних власника нису у потпуности успостављене.

У правном оквиру Републике Српске не постоје дефиниције колективног стамбеног објекта, грађевинске или функционалне цјелине у контексту дијела за који може да се оснује заједница етажних власника у стамбеној згради, те обвезника регистрације заједнице етажних власника. Поред недоступности адекватних јавних евиденција о стамбеном фонду и етажном власништву за потребе оснивања заједница етажних власника, мањкаве су и правне одредбе које се односе на утврђивање потребне натполовичне већине етажних власника за оснивање заједнице.

Поред отежаних могућности за договор етажних власника у погледу оснивања заједнице етажних власника ради успостављања управљачке и финансијске организације за одржавање стамбених зграда, дио стамбених и стамбено-пословних објеката у Републици Српској не располаже са употребним дозволама. У таквим објектима, иако су стављени у употребу која захтјева барем текуће одржавање објекта, нису створени предуслови за оснивање заједница етажних власника.

Ревизија се увјерила у разумној мјери да процедура регистрације заједница етажних власника није обухваћена реформом регистрације пословања у Републици Српској, те да се састоји од пет корака код различитих институција са значајним бројем докумената који се прилажу уз захтјев и дуплирају у процесу, те просјечно траје око 30 дана и кошта око 200 КМ.

Јединице локалне самоуправе нису ангажовале значајне организационе и кадровске ресурсе који би се бавили тематиком заједница етажних власника. Опис радних задатака службеника у локалним управама у овој области су, углавном у виду додатних задужења, дефинисани као административно-управне радње уписа заједница етажних власника у локални регистар, те се у посматраном периоду нису предузимале активности које би излазиле изван ових оквира.

4.3 Правни оквир који уређује права и обавезе етажних власника у погледу управљања одржавањем зграда, као и поступање надлежних институција за његову примјену, не обезбјеђују испуњење приватног и јавног интереса у области колективног становања.

Важећи правни оквир предвиђа да се органи управљања заједнице етажних власника бирају из реда етажних власника. Међутим, недостатак времена, знања и воље, као и потенцијални конфликти са осталим станарима чини етажне власнике незаинтересованим за овакву врсту одговорности. Ова незаинтересованост се подједнако односи на учешће у доношењу одлука кроз немогућност постизања кворума на сједницама за доношење одлука, плаћања трошкова одржавања ради стварања заједничке финансијске резерве за одржавање зграде, те одговорности за обављање функције управника зграде, поготово за њено обнављање након истека мандатног периода од четири године. Ревизија се у разумној мјери увјерила да на крају 2023. године више од половине мандата органа управљања регистрованих заједница етажних власника није више актуелна, те да се у таквој ситуацију поставља питање њиховог правног субјективитета, надлежности и функционалности. Додатни проблем представља што законским оквиром није предвиђен надзор над радом управљачких органа заједнице етажних власника.

У околностима у којима више од половине регистрованих заједница етажних власника не функционише успјешно услед претходно наведених разлога, ревизија је утврдила да јединице локалне самоуправе у претходних 20 година нису користиле предвиђене инструменте и механизме за обезбјеђење функционисања и повећања ефикасности дјеловања заједница етажних власника.

4.4 Пружање помоћи републичког и локалног нивоа власти у погледу инвестиционог одржавања зграда и побољшања стандарда становања у Републици Српској се не проводи на систематичан, транспарентан и досљедан начин.

Важећим стратешко-планским и правним оквиром из области колективног становања нису дате смјернице и упутства у погледу пружања помоћи институција републичког и локалног нивоа власти за инвестиционо одржавање, обнову стамбеног фонда и побољшање стандарда становања у Републици Српској. Стратегија обнове зграда у

Републици Српској до 2050. године је у процесу израде дужи временски период. На квалитет и динамику њене израде значајно утиче недостатак поузданих и ажурних евиденција о стамбеном фонду Републике Српске, као доступност извора финансирање за провођење мјера за побољшање у овој области.

Са републичког нивоа власти је у посматраном периоду пружена скромна финансијска помоћ за 16 заједница етажних власника у износу око 67.000 КМ, те су проведене одређене мјере и активности нематеријалног карактера.

Помоћ јединица локалних заједница у периоду 2019-2023. година у износу од око 955.000 КМ заједницама етажних власника је пружена у највећем броју случајева на основу појединачних и ад хок захтјева, а одобрених путем одлука (градо)начелника доминантно за санацију, реконструкцију и замјену кровова, фасада и столарије. Одобрена је углавном без адекватног правног основа и ставке у буџетима јединица локалне самоуправе, те захтијевања повратне информације о намјенском трошењу средстава и процјене утицаја датих средстава по јавни интерес.

4.5 Управни и комунално-инспекцијски надзор не доприноси повећању одговорности и успјешности у одржавању зграда.

Нејасне, непрецизне и непотпуне (казнене) одредбе у вези надзора у важећем правном оквиру значајно отежавају провођење надзора у овој области. Комуникација и сарадња између републичког и локалног нивоа власти није на нивоу који обезбјеђује адекватно поступање надлежних институција у овој области.

Управни надзор од стране ресорно надлежног министарства се проводио искључиво кроз другостепени, односно жалбени поступак. Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију је, на основу заprimљених иницијатива и поднесака за измјену и унапређење законских одредби у претходном периоду од стране представника етажних власника, предвидјело сачињавање приједлога измјена и допуна важећег правног оквира у области одржавања зграда у 2024. години.

Резултати ревизијског испитивања извршеног комунално-инспекцијског надзора у области становања је показао веома ограничен обим поступања комуналне инспекције у овој области доминантно иницирано пријавама грађана-етажних власника уз благу казнену политику. Према предмету надзора, 2/3 комунално-инспекцијских надзора се провела над посебним дијеловима зграда-етажним јединицама, односно субјекат надзора је био етажни власник. У свега 1/3 комунално инспекцијских надзора предмет надзора су били заједнички дијелови зграда и заједнице етажних власника, док се комунално-инспекцијски надзор над овлаштеним лицима за заступање заједница етажних власника скоро није ни проводио.

5. ПРЕПОРУКЕ

На основу налаза и закључака, заснованих на релевантним, поузданим и довољним ревизијским доказима, креиране су препоруке ревизије.

Препоруке се упућују институцијама које имају одређене улоге, надлежности и одговорности у погледу управљања одржавањем зграда: Министарству за просторно уређење, грађевинарство и екологију и јединицама локалне самоуправе.

Унапређење управљања одржавањем зграда у Републици Српској може се обезбиједити усклађеним и координисаним провођењем препорука од стране институција на републичком и локалном нивоу власти.

Препоруке за Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију
Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију треба да:

5.1 Анализира и иновира релевантни правни оквир, у функцији успјешнијег управљања одржавањем зграда и унапређења стандарда становања у Републици Српској.

Министарство, у сарадњи са јединицама локалне самоуправе, треба да анализира утицај примјене правног оквира на управљање одржавањем зграда, те у складу са резултатима проведене анализе, припреми и предложи Влади Републике Српске измјене и допуне законодавног оквира у овој области.

Приликом анализе, потребно је узети у обзир резултате и исходе реформи које су провеле државе окружења ради преузимања добре праксе и тестираних рјешења у стварности, као и резултата ове ревизије учинка. Посебну пажњу треба посветити моделима управљања, као и унапређењу одлучивања унутар заједница етажних власника, те у складу са процјеном потребних ресурса за примјену нових модела управљања, одабрати онај који ће донијети најбоље ефекте уз што бржу имплементацију усљед ризика који са собом носи велики број неуредних и нефункционалних заједничких дијелова зграда у Републици Српској.

У сарадњи са осталим ресорно надлежним министарствима, потребно је ускладити законска рјешења у области управљања одржавањем зграда са областима стварних права, уређења простора и грађења, комуналних дјелатности, инспекцијског и комунално-инспекцијског надзора. Истовремено, потребно је обезбиједити пуну примјену Закона о уређењу простора и грађењу везано за употребу објеката након прибављања свих потребних дозвола за исто, уз повећање ефикасности поступања надлежних органа у области урбанистичко-грађевинских, те геодетских и имовинско-правних послова.

5.2 У координацији са осталим министарствима у Влади Републике Српске и надлежним институцијама на републичком нивоу власти, поједностави поступак регистрације заједница етажних власника.

Имајући у виду да основна претпоставка за успостављање успјешне организације управљања, одржавања и надзора над управљањем одржавања зграда регистрација заједнице етажних власника, по узору на проведене реформе регистрације предузетничке и пословне дјелатности, потребно је поједноставити процес регистрације заједница етажних власника са циљем постизања комплетности и ажурности Регистра заједница етажних заједница, те обезбиједити на принципима размјене података и информација вођење јединствене базе података о заједницама етажних власника у Републици Српској.

5.3 У координацији са надлежним институцијама на републичком и локалном нивоу власти, успостави релевантне евиденције у области колективног становања.

Поред јединствене базе података о заједницама етажних власника, потребно је да креира, успостави и одржава функционалне базе података о стамбеном фонду и етажном власништву у Републици Српској, а које ће бити у функцији ефикасног процеса регистрације заједница етажних власника, поуздане процјене нерегистрованих заједница етажних власника, те анализе и планирања одржавања стамбеног фонда.

Такође, потребно је организовано и плански проводити мјере и активности савјетодавног, едукативног и промотивног карактера које ће допринијети јачању одговорности етажних власника о потреби учешћа у управљању и одржавању своје имовине, како својих посебних, тако и заједничких дијелова зграда, те подстицати стимулативним мјерама финансијског карактера договоре етажних власника и функционалност заједница етажних власника.

5.4 На основу података и информација из успостављених и унапријеђених евиденција у области колективног становања, кроз стратешко-плански оквир у овој области обезбиједи одговарајуће циљеве, приоритете и смјернице за пружање помоћи у обнови стамбеног фонда у Републици Српској.

Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију, на основу утврђеног јавног интереса, треба да, на основу анализе приступа држава окружења и техничке подршке донатора, а на основу иновираних података и информација из евиденција у области колективног становања, постојећу радну верзију стратешког документа ажурира и предложи Влади Републике Српске на разматрање и доношење.

У циљу његове имплементације, веома је важно да овај стратешки документ буде пропраћен доношењем других планских докумената, а посебно акционим планом за његово провођење. Акциони план треба да садржи одговарајуће мјере и активности за пружање помоћи обнови стамбеног фонда у Републици Српској, подјелу улога и одговорности за провођење мјера и активности, временску динамику, финансијска средстава, изворе финансирања и очекиване резултате усљед имплементације предвиђених мјера и активности.

Препоруке за јединице локалне самоуправе

Успјешност провођења препорука које се односе на јединице локалне самоуправе подразумијева и одређен ангажман помоћи и подршке од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију, као и организовану размјену пракси, искустава и иницијатива између јединица локалних самоуправа.

Јединице локалне самоуправе треба да:

5.5 Обезбиједи и на ефикасан начин користе ресурсе за управљање одржавањем зграда на својој територији.

У складу са процјеном величине администрације јединице локалне самоуправе и ограничењима која су везана за исту, али и величине и стања стамбеног фонда на територији јединице локалне самоуправе, потребно је да се радни задаци у погледу бриге у области колективног становања адекватно дефинишу, организују и систематизују, те повјере кадровима са одговарајућим квалификацијама у циљу стручног обављања ових послова.

Јединице локалне самоуправе треба да, приликом дефинисања радних задатака у овој области, предвиде активности на активној комуникацији и сарадњи са заједницама етажних власника, те у складу са релевантним законским одредбама, коришћења свих расположивих механизма за обезбјеђење функционалних заједница етажних власника.

Потребно је да јединице локалне самоуправе обезбиједе или унапријед своје информационе системе, који ће омогућити, између осталог, и вођење потпуних и поузданих евиденција о стамбеном фонду, етажном власништву и заједницама етажних власника на својој територији, а које ће бити креиране, успостављене и ажуриране у сарадњи са надлежним институцијама на републичком нивоу власти.

5.6 У складу са дефинисаним циљевима, приоритетима и смјерницама за пружање помоћи у обнови стамбеног фонда, помоћ заједницама етажних власника за инвестиционо одржавање зграда пружају на систематичан, досљедан и транспарентан начин.

Узимајући у обзир дате смјернице и правила за пружање подршке и помоћи инвестиционом одржавању стамбених зграда, јединице локалне самоуправе треба да израде адекватан правни основ са јасно дефинисаним критеријумима, те временским оквиром и обимом помоћи намијењене заједницама етажних власника у дужем временском периоду.

Финансијска помоћ треба да се адекватно позиционира у локалним финансијама кроз буџетско планирање, те проводи на транспарентан начин путем јавних позива. Процедуре одобравања и пружања помоћи треба проводити са високим нивоом временске ефикасности и транспарентности према јавности. Пружање помоћи треба бити праћено обавезом правдања утрошених средстава у складу са датом намјеном и процјеном утицаја датих средстава по јавни интерес.

5.7 Узимајући у обзир иновирани правни оквир, унапријед комунално-инспекцијски надзор у функцији повећања одговорности и успјешности у одржавању зграда.

У оквиру расположивих капацитета комуналне полиције, као и проширених и квалитетније дефинисаних предмета надзора и овлашћења за провођење комунално-инспекцијског надзора, повећати обим надзора у области колективног становања по службеној дужности у виду планских редовних контрола стања у стамбеном фонду на територији јединице локалне самоуправе. Потребно је поштрирати казнену политику у циљу одвраћања од кршења прописа.

У складу са дефинисаним законским одредбама, почети са контролама предузетих мјера и активности овлаштених лица за заступање заједница етажних власника у контексту повећања њихове одговорности, али и етажних власника за њихово учешће у управљању зградом. Такође, потребно је вршити налагање мјера и активности надлежним локалним органима у случају непредузимања потребних активности на одржавању зграде и нефункционалних заједница етажних власника.

Вођа ревизорског тима
Слађана Петровић, с.р.

Члан ревизорског тима
Владо Вујанић, с.р.

6. ПРИЛОЗИ УЗ ИЗВЈЕШТАЈ

Прилог број 1

Листа референци – попис аката

1. Устав Републике Српске
2. Закон о Влади Републике Српске (Службени гласник Републике Српске, број 118/08)
3. Закон о републичкој управи (Службени гласник Републике Српске, број 115/18)
4. Закон о локалној самоуправи (Службени гласник Републике Српске, број 97/16, 36/19 и 61/21)
5. Закон о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 101/11)
6. Закон о одржавању стамбених зграда (Службени гласник Републике Српске, број 16/02 и 65/03)
7. Закон о стварним правима (Службени гласник Републике Српске, број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – одлука Уставног суда и 107/19)
8. Закон о уређењу простора и грађењу (Службени гласник Републике Српске, број 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19)
9. Закон о комуналним дјелатностима (Службени гласник Републике Српске, број 124/11 и 100/17)
10. Закон о комуналној полицији (Службени гласник Републике Српске, број 28/13)
11. Правилник о упису у Регистар заједница зграда са обрасцима аката за јединствену примјену Закона о одржавању зграда (Службени гласник Републике Српске, број 27/12)
12. Стратегија обнове зграда у Републици Српској до 2050. године – радна верзија
13. Програм рада Народне скупштине Републике Српске (Службени гласник Републике Српске, број 24/24)
14. Годишњи програм рада Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију за 2024. годину
15. Рјешење о именовању Радне групе за израду Закона о измјенама и допунама Закона о одржавању зграда, број 15.3-020-1110/24 од 22.05.2024. године
16. Кореспонденција Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију у погледу Закона о одржавању зграда
17. Документација о проведеном управном надзору од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију, односно другостепеним поступцима по Закону о одржавању зграда
18. Базе података и евиденције од значаја за управљање одржавањем зграда (Јединствени просторно-информациони систем Републике Српске)
19. Регулаторни и provedбени акти органа јединица локалне самоуправе који се односе на управљање и одржавање зграда/стамбеног фонда на територији ЈЛС
20. Правилници о организацији и систематизацији радних мјеста јединица локалне самоуправе
21. Буџет и извјештаји о извршењу буџета јединица локалне самоуправе
22. Документација јединица локалне самоуправе о поступању у погледу постављања привремене управе, налагању/обезбјеђењу извођења радова хитних интервенција, као и доношењу одлука о посебној накнади за ЗЕВ ради обезбјеђивања довољних средстава за редовно и инвестиционо одржавање зграде
23. Документација јединица локалне самоуправе о поступању у области комунално-инспекцијског надзора у области управљања и одржавања зграда
24. Документација јединица локалне самоуправе о поступању у погледу пружања помоћи за инвестиционо одржавање зграда

25. Базе података и евиденције јединица локалне самоуправе из области управљања одржавањем зграда
26. Базе података и евиденције Пореске управе Републике Српске у погледу регистрованих заједница етажних власника
27. Базе података и евиденције Агенције за посредничке, информатичке и финансијске услуге Републике Српске о разврставању по класификацији дјелатности и финансијским извјештајима заједница етажних власника
28. Базе података и евиденције Фонда за заштиту животне средине и енергетску ефикасност о пројектима и подршци заједницама етажних власника из области заштите животне средине, енергетске ефикасности и обновљивих извора енергије
29. Попис становништва, домаћинстава и станова у Републици Српској 2013. године – Станови и зграде
30. Статистичке публикације Републичког завода за статистику Републике Српске из области грађевинарства
31. Агенда Уједињених нација за одрживи развој до 2030. године
32. Европске директиве из области енергетске ефикасности
33. Међународне смјернице и публикације о одрживом становању (Женевска повеља Уједињених нација о одрживом становању, Нова урбана агенда Уједињених нација, Свјетски проспекти урбанизације Уједињених нација за 2018. годину)
34. Стратегије, прописи и пракса држава у окружењу у области становања, управљања и одржавања зграда
35. Стручна литература, стручни и научни радови, као и студије, публикације и истраживања на тему одговорног и успјешног управљања зградама

Прилог број 2 – Преглед регистрованих ЗЕВ на дан 31.12.2023. године по ЈЛС према подацима ПУРС, ЈЛС и Пописа становништва, домаћинства и станова у РС 2013. године

ЈЛС	Подаци ПУРС о регистрованим ЗЕВ на дан 31.12.2023. године				Подаци ЈЛС о регистрованим ЗЕВ на дан 31.12.2023. године	Број пописаних зграда 2013. године које имају више од 4 стана
	Укупно	Активни	Неактивни	У процесу регистрације		
Бања Лука	1429	1408	21	0	1571	1919
Бијељина	443	429	14	0		464
Приједор	280	277	3	0		391
Требиње	233	231	2	0	294	417
Добој	216	205	11	0	422	481
И. Н. Сарајево	176	175	1	0	184	169
Теслић	138	136	2	0		202
Зворник	132	131	1	0		195
Градишка	131	129	2	0		133
Фоча	111	108	3	0	118	266
Прњавор	106	105	1	0		110
Дервента	104	103	1	0		128
Нови Град	93	93	0	0	105	116
Брод	91	91	0	0		101
Источна Илиџа	90	90	0	0		107
Модрича	74	74	0	0		90
Пале	72	71	1	0		195
Вишеград	55	55	0	0		112
Власеница	55	55	0	0		72
Гацко	52	51	0	1		77
Соколац	49	48	1	0		111
Козарска Дубица	44	44	0	0		95
Лакташи	37	37	0	0		80
Хан Пијесак	37	37	0	0		67
Шамац	37	37	0	0		62
Рогатица	37	37	0	0		50
Србац	31	31	0	0		61
Угљевик	31	31	0	0		33
Котор Варош	30	30	0	0	38	71
Мркоњић Град	28	28	0	0		76
Челинац	27	25	2	0		53
Милићи	27	27	0	0		37
Братунац	24	23	1	0		61
Лопаре	23	23	0	0	29	38
Билећа	22	22	0	0		112
Чајниче	21	21	0	0		27
Невесиње	18	15	3	0		62
Шековићи	15	15	0	0		23
Костајница	15	15	0	0		14
Шипово	14	14	0	0		46
Рудо	6	6	0	0		34

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске

Сребреница	5	4	1	0	54
Кнежево	5	4	1	0	47
Петрово	5	5	0	0	17
Станари	4	4	0	0	
Трново	2	2	0	0	40
Пелагићево	1	1	0	0	3
Калиновик	0	0	0	0	36
Љубиње	0	0	0	0	17
Ново Горажде	0	0	0	0	13
Рибник	0	0	0	0	10
И. С. Град	0	0	0	0	8
Осмаци	0	0	0	0	4
Оштра Лука	0	0	0	0	4
Берковићи	0	0	0	0	3
Источни Дрвар	0	0	0	0	3
Петровац	0	0	0	0	3
Вукосавље	0	0	0	0	1
Доњи Жабар	0	0	0	0	0
И. Мостар	0	0	0	0	0
Језеро	0	0	0	0	0
Крупа на Уни	0	0	0	0	0
Купрес	0	0	0	0	0
Укупно	4676	4603	72	1	7221

Извор података: ПУРС, ЈЛС и Попис становништва, домаћинства и станова у РС 2013. године - Станови и зграде

Прилог број 3 – Студија случаја проведених реформи у области одржавања зграда у државама окружења

Држава	Србија	Хрватска	Црна Гора
Правни основ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Закон о становању и одржавању зграда (Службени гласник Републике Србије, број 104/16, 9/20) ▪ Нацрт Закона о измјенама и допунама Закона о становању и одржавању зграда од 6.9.2023. године <ul style="list-style-type: none"> ▪ Правилник о садржини регистра и документацији потребној за регистрацију и евиденцију података о стамбеним заједницама, као и начину подношења података и докумената (Службени гласник Републике Србије, број 49/17) ▪ Правилник о програму испита и начину полагања испита, условима за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и садржини регистра професионалних управника (Службени гласник Републике Србије, број 41/17) ▪ Правилник о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања (Службени гласник Републике Србије, број 54/17) ▪ Правилник о обрасцу извјештаја у вези са стамбеним потребама, условима становања и програмима стамбене подршке у јединици локалне самоуправе (Службени гласник Републике Србије, број 52/17) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Закон о власништву и другим стварним правима (Службене новине Републике Хрватске, број 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 – пречишћени текст, 94/17) ▪ Уредба о одржавању зграда (Службене новине Републике Хрватске, број 64/97) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Правилник о одржавању грађевина (Службене новине Републике Хрватске, број 122/14) ▪ Приједлог Закона о управљању и одржавању зграда, усвојен од стране Владе Републике Хрватске 22.08.2024. године 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Закон о одржавању стамбених зграда (Службени лист Црне Горе, број 41/16, 84/18, 111/22 - одлука Уставног суда Црне Горе и 140/22)
Надлежна институција	Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре	Министарство градитељства и просторнога уређења	Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
Година реформе	2016-2024	1997 - 2024	2016-2024
Институција која води јединствену базу података	Јединице локалне самоуправе и Републички геодетски завод – Регистар стамбених заједница	Државна геодетска управа – Регистар заједница сувласника и Регистар управника зграда	Нема јединствене базе – ЈЛС воде регистар етажних власника, регистар стамбених зграда и њихових посебних дјелова и регистар управника

РУ001-23 Извјештај ревизије учинка „Управљање одржавањем зграда“

	<p>Привредна комора Србије – Регистар професионалних управника</p> <p>Регистар стамбених заједница садржи слjedeће податке о стамбеној заједници који се региструју и објављују:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) пословно име стамбене заједнице; 2) адресу стамбене заједнице (општина, насељено мјесто, улица, кућни број, а ако је стамбена заједница формирана за више улаза, наводе се сви кућни бројеви); 3) матични број стамбене заједнице; 4) идентификационе податке о управнику, 5) идентификационе податке о професионалном управнику и организатору професионалног управљања, <p>Регистар садржи и слjedeће податке о стамбеној заједници који се евидентирају:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) порески идентификациони број (ПИБ) стамбене заједнице; 2) број текућег рачуна стамбене заједнице; 3) контакт подаци (број телефона, адреса за пријем поште и електронска адреса). <p>Регистар садржи податке о згради који се евидентирају преузимањем у електронској форми из регистара који води Републички геодетски завод:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) назив општине; 2) назив насељеног мјеста; 3) назив катастарске општине; 4) број катастарске парцеле; 5) назив улице; 6) кућни број. <p>У случају када је зграда уписана у катастар непокретности, из регистра се преузима и податак о броју дијела парцеле под објектом. Регистар може да садржи и податке о згради који се евидентирају, а које у складу са Законом могу непосредно да уносе (ажурирају) надлежни органи:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) година изградње зграде; 	<p>У Регистру заједница сувласника воде се подаци о заједницама сувласника, њиховим идентификаторима и личним идентификационим бројевима, зградама, сувласницима зграда, управника зграда, самосталним употребним цјелинама у зградама, односно посебним дијеловима зграде с подацима о власницима и површинама и њиховим идентификаторима те други подаци у складу са законом и подзаконским прописима.</p> <p>Податке о власништву некретнина ће се у Регистар заједница сувласника преузимати првенствено из Заједничког информационог система земљишних књига и катастра.</p> <p>Регистар заједница сувласника је јаван те се устројава и води у складу с одредбама закона којим је уређена државна информациона инфраструктура у Републици Хрватској.</p> <p>У Регистру управника воде се подаци о управнику зграде, уговорима о управљању зградом, принудном управнику зграде, рјешењима о именовању принудног управника зграде и други подаци у складу са законом и подзаконским прописима.</p>	<p>стамбених зграда. Регистар етажних власника нарочито садржи: број регистра и датум уписа, име и презиме, односно назив етажног власника, назив зграде, адресу (улицу и број), нето површину посебног дијела, извод из листа непокретности предметне стамбене јединице и податке о начину коришћења посебног дијела зграде.</p> <p>Регистар стамбених зграда и њихових посебних дјелова нарочито садржи: број регистра и датум уписа, назив стамбене зграде, адресу (улицу и број), бруто грађевинску површину објекта, податке о урбанистичкој парцели на којој је зграда изграђена (површина, границе), податке о правном статусу изградње и години изградње објекта, број катастарске парцеле на којој је објекат изграђен, податке о спратности и броју улаза, податке о броју посебних дјелова стамбене зграде са спецификацијом броја пословних и стамбених простора, податке о броју заједничких дјелова стамбене зграде са спецификацијом (подрум, гаража, перионице, ходници и остале просторе друге намјене) и начином коришћења, податке о органима управљања са хронологијом (име/назив управника, односно привременог управника и име предсједника), одлуке органа управљања стамбене зграде (одлуку о избору управника, одлуку о начину организовања послова одржавања, уговор о међусобним односима етажних власника, правила о међусобним односима етажних власника, одлуку о висини износа средстава за одржавање заједничких дјелова зграде, одлуку о отварању рачуна за уплату средстава за одржавање заједничких дјелова, рјешење надлежног органа локалне управе, матични број и шифру дјелатности стамбене зграде и број заједничког рачуна стамбене зграде са потребним подацима).</p>
--	---	--	---

	<p>2) податке о броју посебних дијелова зграде (број станова, пословних простора, гаражних мјеста, гаражних боксова и гаража ван зграде на катастарској парцели на којој је зграда изграђена);</p> <p>3) податке о физичким карактеристикама зграде (спратност зграде, број лифтова, склониште у згради, врста крова, громобран на згради);</p> <p>4) начин гријања зграде;</p> <p>5) податак о енергетској сертификацији зграде (енергетски разред и број енергетског пасоша);</p> <p>6) податак о статусу заштите зграде као културног добра;</p> <p>7) назив правног лица коме је повјерено одржавање зграде, уколико стамбена заједница има склопљен уговор о повјеравању послова одржавања.</p> <p>Регистар професионалних управника за сваког професионалног управника садржи:</p> <p>1) списак активних уговора са стамбеним заједницама;</p> <p>2) списак истеклих уговора са стамбеним заједницама;</p> <p>3) списак раскинутих уговора са стамбеним заједницама.</p>		<p>Регистар управника нарочито садржи: број регистра и датум уписа, име и презиме, односно назив управника, назив стамбене зграде, адресу (улицу и број) број улаза/ламеле, рјешење о упису у регистар управника са одлуком о избору управника, уговор о међусобним односима скупштине и управника, одлуку о отварању заједничког рачуна стамбене зграде, матични број и шифру дјелатности стамбене зграде у којој је именован управник са изводом из регистра стамбених зграда и број заједничког рачуна стамбене зграде са потребном документацијом.</p> <p>Орган управе надлежан за упис права у катастар непокретности, дужан је да из евиденције коју води у складу са законом, органу управе стамбене зграде једном годишње доставља податке о:</p> <ul style="list-style-type: none"> - катастарској парцели на којој је изграђена стамбена зграда, - стамбеној згради (положај; облик; грађевинска бруто површина у складу са стандардима; начин коришћења; назив објекта; адреса; спратност; година изградње и правни статус изградње), - посебним дјеловима стамбене зграде (положај, облик, нето површина у складу са стандардима, начин коришћења, назив објекта, адреса; спратност, собност, година изградње и правни статус), - правима на стамбеној згради и посебним дјеловима и носиоцима тих права и - теретима и ограничењима.
<p>Дефиниција колективног стамбеног објекта</p>	<p>Стамбена зграда је зграда намијењена за становање и користи се за ту намјену, а састоји се од најмање три стана;</p> <p>4) породична кућа је зграда намијењена за становање и користи се за ту намјену, а састоји се од највише два стана;</p>	<p>Зграда је вишестамбена зграда, стамбено-пословна зграда или пословна зграда. Вишестамбена зграда је зграда намијењена становању, а састоји се од најмање четири стана. Пословном зградом сматра се зграда намијењена обављању пословне дјелатности ако се највећим дијелом и користи у ту сврху. Стамбено-пословна зграда је зграда која се</p>	<p>Није наведена у наведеном правном оквиру</p>

	<p>5) стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;</p> <p>6) пословна зграда је зграда која је намијењена за обављање дјелатности и користи се за ту намјену, а састоји се од једног или више пословних простора.</p>	<p>састоји од најмање три стана и једног пословног простора.</p> <p>Функционална цјелина зграде је дио вишестамбене, стамбено-пословне зграде или пословне зграде који има свој улаз с јавне површине, а који је заједнички за више од четири стана или пословна простора.</p>	
Дефиниција обвезника регистрације ЗЕВ	<p>Стамбена заједница има статус правног лица, који стиче тренутком када најмање два лица постану власници два посебна дијела.</p> <p>Ако зграда има више цјелина са засебним улазима, власници посебних дијелова сваке од тих цјелина могу формирати стамбену заједницу улаза на коју се сходно примјењују све одредбе овог закона које се односе на стамбену заједницу зграде у цјелини.</p> <p>У ситуацији када су формиране засебне стамбене заједнице по улазима, за радове на надзиђивању зграде као цјелине, као и за одлучивање о начину коришћења и одржавања земљишта за редовну употребу зграде потребна је сагласност већине од укупног броја стамбених заједница по улазима.</p> <p>Стамбена заједница се уписује у регистар стамбених заједница.</p>	<p>Све вишестамбене, пословне и стамбено-пословне зграде</p> <p>Заједница сувласника стјече правну особност даном уписа у Регистар заједнице сувласника. Заједница сувласника учествује у правном промету у сврху одржавања и управљања зградом идентификујући се са називом којим је уписана у Регистар заједнице сувласника те са личним идентификационим бројем којег додјељује Министарство финансија, Пореска управа размјеном података у реалном времену с Регистром заједнице сувласника. Назив заједнице сувласника је „Зграда“ уз навођење адресе сједишта. Сједиште заједнице сувласника је адреса на којој се зграда налази.</p>	<p>Управник, привремени управник или друго лице које представља и заступа стамбену зграду дужан је да ради отварања заједничког рачуна поднесе захтјев надлежном органу локалне управе, за добијање матичног броја и шифре дјелатности стамбене зграде у року од осам дана од уписа стамбене зграде у регистар стамбених зграда.</p>
Модел организовања ЗЕВ	<p>Послове управљања зградом врше:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) власник, за зграде било које намјене у којима је једно лице искључиви власник свих дијелова зграде; 2) власници посебних дијелова, за породичне куће; 3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су повјерени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке дијелове зграде и најмање два посебна дијела чији су власници различита лица; 	<p>Сувласници зграде, односно дијела зграде обавезни су послове управљања зградом повјерити управнику зграде.</p> <p>Инвеститор ново изграђене зграде обавезан је послове управљања зградом повјерити управнику зграде у року од 30 дана од дана правоснажности употребне дозволе, осим у случајевима када након изградње инвеститор остане једини власник.</p> <p>Ова обвеза не односи се на зграде чији су сувласници брачни другови или животни партнери и/или особе у међусобном крвном или тазбинском сродству.</p>	<p>О начину организовања послова одржавања стамбене зграде и урбанистичке парцеле одлучује скупштина етажних власника</p> <p>Скупштина обавља послове управљања зградом, односно врши избор професионалног управника; бира и разрјешава управника; Обављање свих или појединих послова на одржавању заједничких дијелова стамбене зграде и урбанистичке парцеле, скупштина може да обезбиједи закључивањем уговора са привредним друштвом, правним лицем, стамбеном задругом и предузетником</p>

	<p>4) власници посебних дијелова преко својих органа, у зградама које немају ниједан посебан дио намијењен за становање.</p> <p>У стамбено-пословним зградама послове управљања зградом врше сви власници посебних дијелова зграде. Власници станова и власници пословних простора формирају стамбену заједницу у складу с овим законом. Послови управљања могу бити повјерени професионалном управнику:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) одлуком стамбене заједнице или 2) одлуком надлежног органа ЈЛС у случају принудне управе. <p>Испит за професионалног управника обухвата провјеру знања из сљедећих тематских области: 1) правни оквир у вези са коришћењем, управљањем и одржавањем зграда; 2) административни и финансијски аспекти управљања зградом; 3) карактеристике зграде, одржавање зграде и безбједносне процедуре; 4) комуникација. Детаљна садржина испита за професионалног управника утврђена је програмом испита за обављање послова професионалног управника. Полагање испита за професионалног управника, организује Привредна комора Србије најмање два пута годишње. Испит за професионалног управника се полаже у два дијела, писмено и усмено.</p> <p>Физичко лице стиче лиценцу за обављање послова професионалног управника ако испуни следеће услове: 1) има најмање средње образовање у четворогодишњем трајању; 2) положи испит за професионалног управника у складу са законом којим се уређује област становања и одржавања зграда. Лиценцу за обављање послова</p>	<p>Управник зграде може бити правно или физичко лице регистровано за обављање дјелатности управљања некретнинама.</p> <p>Управник зграде управља зградом у име и за рачун сувласника у границама овлашћења прописаних овим Законом и законом којим се уређују власништво и друга стварна права те утврђених међувласничким уговором и уговором о управљању.</p> <p>Управник зграде заступа сувласнике у вези с управљањем зградом у поступцима пред јавним институцијама, ако уговором о управљању није другачије одређено.</p> <p>Управник зграде располаже средствима заједничке резерве према годишњем програму одржавања заједничких дијелова зграде, вишегодишњем програму одржавања зграде, међувласничком уговору и уговору о управљању зграде те одлучи сувласника. За радове и друге послове на одржавању зграде чија је вриједности већа од 2.500,00 евра управник зграде је обвезан затражити најмање три независне и упоредиве понуде.</p>	<p>регистрованим за обављање послова одржавања.</p> <p>Двије или више стамбених зграда, улаза или ламела могу заједно организовати послове на одржавању стамбене зграде и урбанистичке парцеле.</p>
--	---	--	---

	<p>професионалног управника издаје Привредна комора Србије</p> <p>Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници (организатор професионалног управљања) ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника.</p> <p>Оснивање, правни положај и друга питања од значаја за пословање привредних друштава и предузетника организатора професионално управљања уређује се у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и предузетника.</p> <p>Организатор професионалног управљања има право да се бави пословима професионалног управљања ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено вријеме са пуним радним временом које је уписано у регистар професионалних управника који води Привредна комора Србије.</p>		
<p>Избор органа управљања</p>	<p>Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.</p> <p>Скупштина стамбене заједнице може да формира одборе, комисије и друга тијела, а одлуком скупштине одређују се њихов састав, задаци и начин рада.</p> <p>Стамбена заједница у року од 60 дана од дана стицања својства правног лица мора одржати прву сједницу скупштине на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог закона вршило дужност предсједника скупштине зграде, односно савјета зграде, а уколико такво лице не постоји, било који власник посебног дијела зграде.</p> <p>Управник или лице овлашћено одлуком стамбене заједнице дужно је да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице, упис или промјену управника, односно регистрацију промјене других података који се региструју и објављују у Регистру стамбених заједница, у</p>	<p>Представник сувласника је један од сувласника или брачни или ванбрачни друг или животни партнер или сродник у равној линији сувласника који живе у истој згради изабран на начин да одлуку о његовом избору донесу сувласници натполовичном већином.</p> <p>У случају да није могуће изабрати представника сувласника на начин предвиђен законом, представник сувласника може бити и трећа пословно-способна особа која има пребивалиште или боравиште у граду или општини на чијем се подручју налази зграда.</p> <p>Одлука о избору представнику сувласника доноси се квалификованом већином.</p> <p>Међувласничким уговором могуће је предвидјети мјесечну накнаду за рад и накнаду материјалних трошкова за представника сувласника. Одлука о</p>	<p>За управника се може изабрати етажни власник или друго физичко лице, привредно друштво, правно лице, стамбена задруга или предузетник регистрован за обављање послова управљања и одржавања стамбене зграде.</p> <p>Ако је физичко лице изабрано за управника на више од једне скупштине, дужно је да се региструје као предузетник за обављање послова управљања и одржавања стамбене зграде.</p>

	<p>року од 15 дана од дана одржавања сједнице скупштине, односно настанка промјене.</p> <p>У случају повјеравања управљања професионалном управнику на основу одлуке скупштине стамбене заједнице или правила власника, скупштина може изабрати једно или више лица која ће посредовати у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника.</p> <p>Скупштином предсједава лице које је изабрано за управника и које је обавезно да присуствује свакој сједници скупштине.</p> <p>Сједница скупштине одржава се најмање два пута годишње, а заказује је управник.</p>	<p>накнадама за представника сувласника и одлуке о санкцијама за представника сувласника доносе се натполовичном већином сувласника. Ако се тако предвиди међувласничким уговором, унутар заједнице сувласника се може основати Вијеће сувласника које пружа стручну помоћ представнику сувласника у обављању његових задатака те надзира рад представника сувласника и управника.</p> <p>Замјеник представника сувласника мијења представника сувласника у случају његове спријечености и има иста права и обвезе као и представник сувласника док обавља замјену те га се бира одлуком натполовичне већине сувласника. Могућност именованга замјеника сувласника, његова овлашћења и накнада за његов рад прописују се међувласничким уговором.</p>	
<p>Трајање мандата и реизбор органа управљања ЗЕВ</p>	<p>Стамбена заједница има управника. Управника бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице.</p> <p>Мандат управника траје четири године, ако одлуком о избору није одређено краће вријеме, а по истеку времена на које је изабран може бити поново биран. По истеку мандата управника, ако није изабран нови управник, он је дужан да врши ову функцију још 30 дана од дана истека мандата.</p> <p>Мандат управника престаје и оставком и разрјешењем. Управник се разрјешава на начин предвиђен за избор управника.</p> <p>Ако скупштина стамбене заједнице не изабере новог управника у року од 30 дана од дана када је стамбена заједница остала без управника, из било ког разлога, сваки власник посебног дијела има право да захтијева покретање поступка пред надлежним органом</p>	<p>Мандат представнику сувласника престаје опозивом, оставком или смрћу.</p> <p>Управник зграде преузима зграду на управљање на основу уговора о управљању. У случају промјене управника нови управник зграде не може преузети управљање ако ранијем управнику зграде није отказан уговор о управљању, односно раскинут, поништен или утврђен ништавним. Раније изабрани управник зграде је дужан средства заједничке резерве ставити на располагање новоизабраном управнику зграде у року од 30 дана од дана од којег је нови управник преузео управљање зградом.</p> <p>Ранији управник дужан је новом управнику предати документацију везану уз предмете наплате заједничке резерве те сву техничку, финансијску и другу документацију везану уз зграду коју је посједовао у року од 30 дана од</p>	<p>Није наведена у правном оквиру</p>

	<p>ЈЛС за именовање професионалног управника.</p> <p>Мандат управника почиње, односно престаје даном доношења одлуке о избору, односно разрешењу, ако самом одлуком није другачије одређено. Управник се уписује у Регистар стамбених заједница.</p>	<p>којега је нови управник преузео управљање зградом.</p>	
<p>Одлучивање унутар ЗЕВ</p>	<p>Власник посебног дијела има један глас у скупштини стамбене заједнице.</p> <p>У случају да је једно лице истовремено власник више посебних дијелова зграде, то лице има онолико гласова у скупштини стамбене заједнице колико има посебних дијелова у власништву.</p> <p>Изузетно, власник гараже, гаражног мјеста или гаражног бокса нема посебан глас по основу права својине на том посебном дијелу осим у случају да је то једини посебни дио које једно лице посједује, у ком случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дијела зграде у ком се налази гаража, гаражно мјесто, односно гаражни бокс.</p> <p>Уколико је власник посебног дијела недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дијела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на сједницу скупштине стамбене заједнице на коју је уредно позван, а да при томе није обавијестио управника, односно стамбену заједницу о разлозима свог неодржавања.</p> <p>Сматра се да је власник посебног дијела уредно позван истицањем обавјештења о дану, часу и мјесту одржавања сједнице скупштине са предложеним дневним редом на видљивом мјесту у простору који је заједнички</p>	<p>Састанак сувласника обавезно се одржава најмање једанпут годишње и на истоме се расправља о свим питањима важним за управљање зградом, а посебно о годишњем извјештају о управљању и одржавању, доношењу годишњег програма одржавања заједничких дијелова зграде за идућу годину те вишегодишњем програму одржавања зграде. Одлука у управљању зградом донесена је кад се о одлуци позитивно изјасни натполовична већина сувласника. Натполовична већина сувласника је већина оних сувласника који у власништву имају више од 50% укупне корисне површине зграде за зграде за које нису одређени сувласнички дијелови односно сувласници који у власништву имају више од 50% сувласничких дијелова зграде уписаних у земљишне књиге. Корисна површина стана или пословног простора, односно посебних дијелова зграде и њених припадака је нето подна површина тих дијелова зграде која се рачуна према тачки 5.1.7. ХРН ИСО 9836 уз примјену коефицијената корисне вриједности површина.</p> <p>Квалификованом већином доносе се одлуке:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. о пословима редовног одржавања. 2. о давању сагласности поједином сувласнику да стан даје у краткорочни најам и/или у најам за раднике. 	<p>Сваки етажни власник посебног дијела има један глас у скупштини.</p> <p>Етажни власник може да гласа на скупштини:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) лично; 2) преко опуномоћеног представника; или 3) електронским путем. <p>Етажни власник може да гласа на начин из става 2, ако је доставио писану и овјерену изјаву предсједнику скупштине о начину гласања, која нарочито садржи електронску адресу са које се обавља гласање.</p> <p>Ако на једном посебном дијелу има више сувласника или заједничара, сви заједно имају један глас у скупштини. У овом случају сувласници, односно заједничари посебног дијела, дужни су да опуномоће представника у скупштини и да пуномоћ доставе у писаној форми предсједнику скупштине.</p> <p>Ако је етажни власник носилац права својине или сусвојине само на гаражном, подрумском или неком другом посебном дијелу стамбене зграде који није стамбени, односно пословни простор, гласа само о одлукама које се односе на управљање и одржавање тог простора стамбене зграде.</p> <p>Скупштина одлучује ако је присутно више од половине чланова скупштине.</p> <p>Изузетно, ако се ни након два позива за одржавање конститутивне сједнице скупштине и/или сједнице скупштине са истим дневним редом, не постигне кворум за одлучивање,</p>

	<p>дио зграде и који је у свакодневној употреби власника посебних дијелова (улаз, ходник и сл.)</p> <p>Обавјештење о одржавању сједнице скупштине мора се истаћи најмање три дана прије дана одржавања скупштине, осим у хитним случајевима у којима се обавјештење може истаћи и на дан одржавања скупштине. Скупштина стамбене заједнице доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано.</p> <p>О располагању заједничким дијеловима зграде, повјеравању управљања професионалном управнику и кредитном задуживању стамбене заједнице скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.</p> <p>Власник посебног дијела може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунавања кворума сматра да тај члан стамбене заједнице присуствује сједници. Кворум за одржавање и рад сједнице скупштине чини обична већина од укупног броја гласова чланова који имају право гласа по одређеном питању, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.</p> <p>Ако се сједница скупштине није могла одржати због недостатка кворума, поново се сазива најраније три, а најкасније 30 дана од дана када је сједница требало да буде одржана, са истим предложеним дневним редом (поновљена сједница).</p> <p>Кворум за одржавање и рад поновљене сједнице чини 1/3 укупног броја гласова чланова, ако одлуком стамбене заједнице није одређен већи број гласова.</p>	<p>Изузетно, у случају извршења нужних поправака одлука о с тиме повезаном повећању износа резерве може се донијети уз сагласност сувласника који у власништву имају више од 33% укупне корисне површине зграде за зграде за које нису одређени сувласнички дијелови односно сувласника који у власништву имају више од 33% сувласничких дијелова зграде уписаних у земљишне књиге.</p> <p>Ако се због величине зграде или из других оправданих разлога не може сазвати састанак сувласника с потребном већином за доношење одлуке, представник сувласника или други заинтересирани сувласник ће за доношење одлуке прибавити сагласност сувласника прикупљањем потписа на написану одлуку или путем електронске поште ако сувласник то затражи уз доказ идентитета или с електронским потписом.</p>	<p>скупштина одлучује већином гласова присутних чланова.</p> <p>За извођење радова на стамбеној згради којима се обезбјеђује несметан приступ, кретање, боравак и рад лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом није потребна сагласност етажних власника.</p>
--	---	--	---

<p>Плански и документи извјештавања о раду ЗЕВ</p>	<p>Програм одржавања зграде доноси се на основу Извјештаја о провјери стања зграде. Програм одржавања зграде сачињава се посебно за активности текућег одржавања и посебно за активности инвестиционог одржавања, и нарочито обухвата:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) попис елемената који су били предмет провјере стања; 2) попис елемената зграде који ће бити предмет активности одржавања; 3) план активности са предложеном динамиком одржавања и роком реализације активности; 4) приоритете у одржавању зграде у циљу спречавања настанка потребе за хитним интервенцијама; 5) процјену потребних средстава за реализацију активности на одржавању зграде; 6) извештај о спроведеним активностима одржавања у претходној години, са спецификацијом и приказом утрошених средстава. 	<p>Годишњи и вишегодишњи програм одржавања зграде, те годишњи извјештај о управљању и одржавању. Ако годишњи програм одржавања заједничких дијелова зграде, односно вишегодишњи програм одржавања и управљања зградом није донесен, сувласници су средства дужни уплаћивати у петороструком износу од износа заједничке резерве прописане законом.</p>	<p>Програм одржавања заједничких дијелова зграде; план за унапређење енергетске ефикасности; извјештај о раду управника, односно професионалног управника, односно извјештај о коришћењу средстава за одржавање стамбене зграде.</p>
<p>Финансирање и заједничка резерва ЗЕВ</p>	<p>Власник посебног дијела зграде дужан је да учествује у трошковима одржавања заједничких дијелова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом.</p> <p>У трошковима одржавања заједничких дијелова зграде и управљања зградом власници посебних дијелова зграде учествују према сљедећим критеријумима:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сразмјерно броју својих посебних дијелова у односу на укупан број свих посебних дијелова, за трошкове радова текућег одржавања и управљања; 	<p>Заједничка резерва обрачунава се према вриједносној површини посебних дијелова зграде и њихових припадака, односно удјелу сувласничких дијелова уписаних у земљишне књиге.</p> <p>Средства заједничке резерве сувласници су обавезни уплаћивати на посебни рачун заједничке резерве у износу утврђеном годишњим програмом одржавања заједничких дијелова зграде, односно вишегодишњим програмом одржавања и управљања зградом.</p> <p>Средства су сувласници дужни уплаћивати мјесечно.</p>	<p>Трошкове редовног одржавања, нужних и хитних радова на стамбеној згради и урбанистичкој парцели сносе етажни власници сразмјерно учешћу нето површине својих посебних дијелова стамбене зграде у површини свих посебних дијелова, према стварним трошковима.</p> <p>Етажни власници су дужни да, као аконтацију за трошкове одржавања, уплате мјесечни износ на заједнички рачун зграде, и то у износу од 1 бод/м² нето стамбене или нето површине пословног простора, односно 0,5 бода/м² нето површине нестамбеног простора који чине: заједничка поткровља, перионице, сушионице,</p>

	<p>2) сразмјерно учешћу површине својих посебних дијелова у односу на збир површина свих посебних дијелова, за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде.</p> <p>Одлуком стамбене заједнице о прихватању трошкова одржавања заједничких дијелова зграде и управљања зградом, прописује се износ који је сваки власник посебног дијела дужан да плаћа на име свог учешћа у трошковима текућег одржавања и трошковима управљања зградом, а који не може бити нижи од износа прописаног актом о текућем одржавању зграда који доноси ЈЛС.</p> <p>Висина издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде одређује се одлуком скупштине стамбене заједнице која не може бити нижа од износа прописаног актом о инвестиционом одржавању зграда који доноси ЈЛС и представља резервни фонд зграде.</p> <p>Поред накнаде коју плаћају власници посебних дијелова, послови одржавања и унапређења својстава зграде или дијела зграде финансирају се и из кредита, донација и других извора.</p> <p>Стамбена заједница може да, ради добијања кредита, заложи потраживања која има од власника посебних дијелова и друга своја потраживања, у складу са законом којим се уређују заложна права на покретним стварима уписаним у Регистар.</p> <p>У случају енергетске санације зграде финансирање активности је могуће вршити и путем уговарања енергетских учинака са предузећима или предузетником</p>	<p>Минимални износ заједничке резерве по метру квадратном корисне површине стана годишње износи 0,54% еталонске цијене грађења коју објављује Министарство. Податак о еталонској цијени грађења објављује се у „Народним новинама“.</p> <p>Међувласничким уговором може се одредити да поједини пословни простори који се користе за обављање пословне дјелатности плаћају резерву највише у двоструком износу од претходно наведеног.</p> <p>Средства заједничке резерве користе се за спровођења активности из годишњег програма одржавања заједничких дијелова зграде, односно вишегодишњег програма одржавања и управљања зградом. Средства заједничке резерве могу се у складу с вишегодишњим програмом одржавања и управљања зградом користити и за покриће трошкова инвестиционог одржавања и/или отплате зајма за финансирање тих трошкова, ако се тиме не доводи у питање финансирање трошкова за редовно одржавање.</p> <p>Средства заједничке резерве сувласници су обавезни уплаћивати на посебни рачун заједничке у износу утврђеном годишњим програмом одржавања заједничких дијелова зграде, односно вишегодишњим програмом одржавања и управљања зградом.</p>	<p>ходници, холови, подруми, гараже и гаражна мјеста.</p> <p>Вриједност бода, која не може бити мања од 0,2 €, утврђује скупштина етажних власника.</p> <p>Изузетно, вриједност бода може се утврдити уговором о преносу права својине над посебним дијелом стамбене зграде изграђене у туристичкој зони односно посебним уговором етажних власника.</p> <p>Трошкове редовног одржавања, нужних и хитних радова посебних дјелова стамбене зграде (подруми, гараже, гаражна мјеста), који су у својини само неких етажних власника, сноси њихови власници.</p> <p>Изузетно, инвеститор стамбене зграде дужан је да самостално сноси трошкове редовног одржавања, нужних и хитних радова стамбене зграде и урбанистичке парцеле, организује послове одржавања стамбене зграде и предузме активности за формирање органа управљања стамбене зграде у периоду од годину дана од дана преноса права својине најмање једног посебног дијела стамбене зграде са инвеститора на купца, односно од дана уписа те промјене у катастар непокретности, или другу одговарајућу евиденцију непокретности.</p> <p>Инвеститор стамбене зграде дужан је да обавијести надлежни инспекцијски орган, односно инспектора за становање о преносу права својине најмање једног посебног дијела стамбене зграде са инвеститора на купца, у року од 15 дана од дана уписа те промјене у катастар непокретности или другу одговарајућу евиденцију непокретности.</p> <p>Рачун о износу средстава за редовно одржавање, нужне и хитне радове етажних</p>
--	--	---	--

	<p>регистрованим за пружање енергетских услуга (ЕСЦО) у складу са законом којим се уређује област ефикасног коришћења енергије.</p>		<p>власника, односно корисника је извршна исправа у извршном поступку.</p> <p>Изузетно корисник посебног дијела стамбене зграде сноси трошкове редовног одржавања, нужних и хитних радова стамбене зграде и урбанистичке парцеле, ако је ту обавезу преузео уговором о међусобним правима и обавезама.</p> <p>Ако етажни власник не плаћа мјесечни износ трошкова одржавања стамбене зграде дуже од три мјесеца, управник је дужан да покрене поступак извршења на основу извршне исправе у року од осам дана од дана истека наведеног рока.</p> <p>Ако нису образовани органи управљања стамбене зграде, средствима депонованим на заједничком рачуну управљају етажни власници, односно привремени управник. Средства намијењена одржавању стамбене зграде етажни власници користе за покриће трошкова одржавања стамбене зграде и урбанистичке парцеле, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - редовног одржавања; - нужних радова; - хитних радова; - отплате зајма за финансирање трошкова; - других трошкова одржавања. <p>Средствима за одржавање стамбене зграде и урбанистичке парцеле располаже управник.</p> <p>Орган локалне управе ће по службеној дужности рјешењем, у складу са одлуком скупштине етажних власника, обрачунати износ и утврдити начин плаћања трошкова одржавања стамбене зграде и урбанистичке парцеле.</p> <p>Рјешење, нарочито садржи име и презиме етажног власника и површину стамбеног, пословног или гаражног простора за који се</p>
--	---	--	--

			утврђује износ и начин плаћања трошкова одржавања стамбене зграде и урбанистичке парцеле.
Одржавање зграде	<p>Управљање зградом, у смислу овог закона, јесу сви организациони послови и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом, а што подразумева одговорно предузимање мјера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбјеђивања коришћења зграде, односно њених дијелова у складу са њеном намјеном, као и друга питања од значаја за управљање зградом.</p> <p>Одржавање зграде јесу све активности којима се обезбјеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном намјеном, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде.</p> <p>Активности на одржавању зграде врше се кроз:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) хитне интервенције, 2) текуће одржавање и 3) инвестиционо одржавање. 	<p>Одржавање заједничких дијелова зграде је скуп активности којима се, осим у интересу сувласника, у јавном интересу одржавају и унапријеђују пројектована својства зграде у погледу испуњавања основних захтјева за грађевину и употребне вриједности у складу с важећим прописима. Врсте одржавања заједничких дијелова зграде су редовно и ванредно одржавање. Ванредно одржавање укључује: хитне поправке, нужне поправке и инвестиционо одржавање.</p>	<p>Одржавање стамбене зграде обухвата извођење радова на заједничким дијеловима зграде којима се обезбјеђује исправност и сигурност заједничких дјелова зграде, употребљивост зграде као цјелине и безбједност њеног коришћења. Радови који се предузимају на одржавању заједничких дјелова стамбене зграде и урбанистичке парцеле, су:</p> <ul style="list-style-type: none"> - радови редовног одржавања; - нужни радови; - хитни радови. <p>Одржавање урбанистичке парцеле обухвата извођење радова којима се обезбјеђује исправност, неометана употреба, сигурност и безбједност урбанистичке парцеле.</p>
Инструменти за поступање у случају нефункционалне ЗЕВ	<p>Принудна управа уводи се повјеравањем послова управљања професионалном управнику у случају да:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) пријава за упис стамбене заједнице не буде поднијета у складу са законом; 2) по истеку или престанку мандата из било ког разлога није изабран нови управник. Поступак увођења принудне управе именованом професионалног управника покреће се подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дијела у складу са овим законом. <p>Поступак води надлежна општинска, односно градска управа, која у складу са законом којим</p>	<p>У зградама у којима сувласници нису изабрали управника зграде на начин прописан овим Законом, принудног управника зграде у року од шест мјесеци од сазнања именоване рјешењем градоначелник града, односно општински начелник, на чијем подручју се зграда налази.</p> <p>За принудног управника зграде може се именовати само особа која испуњава услове за управника зграде прописане овим Законом.</p>	<p>Ако управник, односно скупштина не обезбједе извођење хитних радова, надлежни орган локалне управе, дужан је да обезбједе извођење тих радова, до нивоа санације постојећег стања, ради спречавања даљих штетних посљедица, преко привредног друштва или на други начин, на терет стамбене зграде. Етажни власници стамбене зграде су дужни да трошкове ових радова надокнаде органу локалне управе, у роковима и на начин који одреди надлежни орган локалне управе. Рачун о изведеним хитним радовима, представља извршну исправу у извршном поступку.</p>

	<p>се уређује општи управни поступак, рјешењем именује професионалног управника са листе која се води у регистру професионалних управника.</p> <p>Против овог рјешења може се изјавити жалба општинском, односно градском већу надлежне ЈЛС у року од осам дана од дана достављања, уколико жалба не одлаже извршење рјешења.</p> <p>Професионални управник врши послове управљања све док стамбена заједница не донесе одлуку о избору управника или док не закључи уговор о професионалном управљању.</p> <p>У случају када се не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне посљедице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вриједности, радове на одржавању зграде преузима ЈЛС.</p> <p>У циљу спрјечавања настанка штетних посљедица, ЈЛС може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму овлаштена лица, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица.</p> <p>ЈЛС може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промјене спољног изгледа (забрана постављања клима-уређаја на видљивом дијелу зграде и сл.), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази.</p>		<p>Етажни власник је дужан да омогући обављање редовних, хитних и нужних радова и омогући приступ овлашћеним лицима у свој посебан дио.</p> <p>Ако у случају потребе обављања нужних и хитних радова етажни власник није у посебном дијелу, а његово боравиште је непознато, по налогу органа управе надлежног за инспекцијске послове, преко инспектора за становање, односно надлежног органа локалне управе преко комуналног инспектора у складу са законом, може се извршити улазак у просторије без пристанка етажног власника, ако је то неопходно, ради спашавања људи и имовине.</p> <p>Ако етажни власници нису образовали органе управљања у складу са законом, надлежни орган локалне управе је дужан да именује, на захтјев једног или више етажних власника или по службеној дужности, привременог управника.</p> <p>Привремени управник је етажни власник или друго физичко лице, привредно друштво, односно правно лице регистровано за обављање послова управљања и одржавања стамбене зграде.</p> <p>Надлежни орган локалне управе дужан је да рјешење о именовању привременог управника достави инспектору за становање, у року од седам дана од дана доношења рјешења.</p> <p>Привремени управник се именује на вријеме до три мјесеца.</p> <p>Привременом управнику за рад припада накнада коју утврђује орган локалне управе на терет средстава за редовно одржавање стамбене зграде, у складу са накнадама које се уобичајено утврђују, за рад управника у стамбеним зградама истог или приближног броја посебних дијелова.</p> <p>Ако заједнички рачун стамбене зграде није отворен, привремени управник има право да потраживање за извршене услуге управљања наплати у року од једне године од сазнања да је</p>
--	---	--	---

	<p>У претходно наведеном случају, ЈЛС има право регреса према лицу које је било дужно да те активности само предузме.</p> <p>ЈЛС може донијети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде, у ком случају ЈЛС обезбјеђује средства у буџету за учешће у пројектима финансирања ових активности и доноси одлуку којом прописује поступак додјеле средстава, проценат учешћа и услове под којима ЈЛС учествује у финансирању ових активности.</p> <p>Ради остваривања јавног интереса, ЈЛС доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних дијелова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде.</p> <p>У циљу остваривања јавног интереса у погледу унапређења својстава зграде, ЈЛС нарочито је дужна да најмање једном недељно обезбједи савјетодавну помоћ за унапређење енергетске ефикасности зграде.</p>		<p>заједнички рачун зграде отворен, односно двије године од дана отварања заједничког рачуна.</p> <p>Привремени управник је дужан да сазове сједницу скупштине, ради њеног конституисања, у року од 15 дана од дана именовања.</p> <p>Ако се на основу сазива на одржаној сједници не конституишу органи управљања стамбене зграде, јер није присутно више од половине етажних власника, односно нема кворума, привремени управник је дужан да приликом упућивања другог позива за одржавање конститутивне сједнице скупштине, упозори етажне власнике о посљедицама пропуштања конституисања скупштине.</p> <p>Ако на другој сједници скупштине нема кворума, односно није присутно више од половине етажних власника стамбене зграде, одлуке ће се донијети гласовима већине присутних етажних власника.</p>
<p>Надзор над функционисањем ЗЕВ</p>	<p>Надзор над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу њега врши министарство надлежно за послове становања.</p> <p>Инспекцијски надзор врши надлежно министарство преко инспектора у оквиру дјелокруга утврђеног законом (републички инспектор за комуналне дјелатности, аутономна покрајина преко грађевинске инспекције, односно ЈЛС преко комуналне и грађевинске инспекције).</p>	<p>Надзор над спровођењем овог закона проводи Министарство. Комунални редари имају овлашћење обављања надзора над спровођењем одредби овога Закона у складу с овлашћењима које произлазе из закона којим се уређује одржавање комуналног реда.</p>	<p>Надзор над примјеном овог закона и других прописа из области становања и одржавања стамбених зграда врши орган државне управе надлежан за стамбене послове и надлежни орган локалне управе. Послове инспекцијског надзора у области становања и одржавања стамбених зграда, у оквиру прописаних надлежности, врши орган управе надлежан за инспекцијске послове преко инспектора за становање, у складу са овим законом и другим законима.</p>

			<p>Послове инспекцијског надзора у области становања и одржавања стамбених зграда у оквиру прописаних надлежности локалне управе врши надлежни орган локалне управе, преко комуналног инспектора, у складу са законом.</p> <p>Послове обезбјеђења комуналног реда и вршења комуналног надзора над спровођењем овог закона врши комунални полицајац, у складу са законом.</p>
<p>Смјернице, циљеви, правила и упутства за обнову стамбеног фонда и побољшање стандарда становања</p>	<p>Смањење расипања енергије и енергетска ефикасност представљају један од приоритета развоја Републике Србије. Министарство рударства и енергетике је у сарадњи са Европском Банком за Обнову и Развој (ЕБРД) покренуло је Пројекат „Јавни ESCO“ чији су носиоци 20 ЈЛС заједно са својим операторима система даљинског гријања. У Буџету Републике Србије резервисано је 50 милиона евра, док је ЕБРД обезбедио 12,5 милиона евра одговарајућу донацију у форми инвестиционог гранта и техничку помоћ при реализацији Пројекта. Пројекат ће унаприједити енергетску ефикасност и визуелни изглед зграда прикључених на систем даљинског гријања. Предвиђено је финансирање радова на изолацији омотача зграде, санацији и изолацији кровова и уградњи термостатских вентила и дјелитеља топлотне енергије.</p> <p>„ESCO“ модел уговора представља улагање у енергетску ефикасност из остварених уштеда. ЕБРД финансира припрему пројекта и донацију у вриједности 20% вриједности инвестиције, а Република Србија преко Министарства рударства и енергетике донира 30%. Остатак од 50% инвестиционе вриједности грађани отплаћују кроз умањене рачуне за гријање током наредних 10 година. У Граду Београду носилац реализације пројекта је Секретаријат за енергетику заједно</p>	<p>На основу овог Закона из државног буџета суфинансира се уградња лифта и уређаја за олакшан приступ за слабо покретне особе у постојеће зграде које кумулативно задовољавају одређене услове. Република Хрватска ће суфинансирати једну трећину укупних трошкова уградње лифта и уређаја за олакшан приступ за слабо покретне особе у постојеће зграде. За ове намјене у буџету Републике Хрватске ће се осигурати по 5.000.000 евра 2025. и 2026. године.</p> <p>Процењује се како у Хрватској има око 50 милиона m² корисне површине вишестамбених зграда. Зграде су већином грађене прије 1987. године, што значи да отприлике троше 200-250 kWh/m² топлотне енергије за гријање. Примјеном мјера повећања енергетске ефикасности, потрошњу тих зграда је могуће смањити на 50 kWh/m², односно чак петороструко!</p> <p>Управо с циљем системског повећања енергетске ефикасности таквих зграда, Влада Републике Хрватске је у сарадњи с Министарством градитељства и просторног уређења у јула 2014. године донијела први Програм енергетске обнове вишестамбених зграда (од 2014. до 2020. године. У складу са истим Фонд за заштиту животне средине и енергетску ефикасност је за обнову осигурао</p>	

	<p>са комуналним предузећима за дистрибуцију топлотне енергије на територији града Београда.</p> <p>Приоритет у реализацији пројекта имају зграде са натпросјечном специфичном потрошњом топлотне енергије јер се код истих постижу највеће уштеде, а без претходно извршене енергетске санације сами објекти и појединачни корисници би имали значајно увећање износа рачуна за гријање у случају примјене наплате по потрошњи топлотне енергије, што је и законска обавеза. Такође, приоритет у Београду ће имати зграде које обезбиједи 100% сагласности власника станова за учешће на Пројекту.</p>	<p>готово 270 милиона куна бесповратних националних средстава, након чега су се од 2016. године средства за ову намјену почела повлачити и из Европских фондова. 2016. године је у склопу Оперативног програма Конкурентност и кохезија за готово 600 зграда било осигурано око 560 милиона куна бесповратних средстава. Приликом провођења ЕУ позива, Фонд је свим заинтересованим управницима зграда и представницима сувласника пружао директну техничку подршку, односно помоћ не само око пријаве већ и око праћења пројекта у смислу савјетовања и осигуравања свих потребних информација. Позив је објављен и 2022. године, у оквиру иницијативе 6. Националног плана оправка и отпорности Обнова зграда, односно инвестиције С6.1. R1-I1 Енергетска обнова зграда. Министарство просторнога уређења, градитељства и државне имовине објавило је Позив на додјелу бесповратних средстава „Енергетска обнова вишестамбених зграда“, вриједан 300 милиона куна, а бесповратна средства су се додјељивала из Механизма за опоравак и отпорност у оквиру инструмента „ЕУ слједеће генерације“.</p> <p>Потенцијалним подносиоцима је поново на располагању била могућност стручне подршке Фонда за заштиту животне средине и енергетске ефикасности, која се односила искључиво на провјеру усклађености пројектног приједлога с техничким критеријима Позива.</p>	
--	---	--	--