

ИНФОРМАЦИЈА о радионици са темом

БУДУЋНОСТ ЕТАЖНОГ ВЛАСНИШТВА:

**СТВОРИМО БОЉИ СИСТЕМ УПРАВЉАЊА
И ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА**

Програм за урбани развој

Београд, Септембар 2011

ИНФОРМАЦИЈА

о радионици са темом

БУДУЋНОСТ ЕТАЖНОГ ВЛАСНИШТВА: СТОРИМО БОЉИ СИСТЕМ УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

одржаној 18. септембра 2009. у Палати Србија, под спонзорством USAID програм MEGA – Подстицај економском развоју општина, под покровитељством Министарства за животну средину и просторно планирање

Проблем управљања и одржавања стамбених зграда, а посебно њихових заједничких делова остала је једна од најтежих последица потпуне приватизације друштвеног стамбеног фонда у Србији, који данас траје већ готово две деценије. Привремена законска решења донета пет година после приватизације (Закон о одржавању стамбених зграда из 1995 и Закон о основама својинско-правних односа из 1996) нису дала очекиване ефекте и стамбени фонд, као највећи капитал појединаца, али и државе, континуирано је пропадао, а иста судбина очекује и новоизграђене станове, чије управљање и одржавање такође није адекватно организовано и финансирано.

Стога овај проблем, сматран у свим земљама у транзицији за један од најкрупнијих проблема стамбене политике, наишао је на интересовање USAID-MEGA програма, одакле је потекла иницијатива за реформску акцију. Таква реформа би требало да на целовит начин обезбеди законске, институционалне, финансијске, струковне и организационе услове за увођење знатно већих правила и унапређење праксе управљања и одржавања. То је у директном интересу милиона власника станова, локалних самоуправа, државе, а представља и веома значајан производни сектор. Циљ ове радионице био је да се на једном месту окупе представници свих релевантних група јавног, приватног и цивилног сектора, сагледа интересовање за покретање ових промена и заснована на консензусу учесника, иницира реформа.

Радионица је окупила око 70 учесника, представника свих заинтересованих институција широм Србије – од надлежног министарства Владе, локалних самоуправа, преко јавних стамбених предузећа, приватних предузећа за управљање и одржавање некретнина, великих градитеља станова за тржиште, банака, универзитета, невладиних организација до председника скупштина зграда и етажних власника.

Теме које су делегиране за дискусију

1 Садашње стање: Садашње стање и какву будућност можемо да очекујемо?

1.1 Историјат ове области и регулатива

- Приватизација стамбених зграда (1990-92.)
- Закон о одржавању стамбених зграда (1995.)

- Закон о основама својинско-правних односа (1996.)
- Радна верзија Закона о својини
- Типични услови у приватизованим стамбеним зградама

1.2 Значај овог сектора и развојне могућности

- Велики део становништва у градовима (најмање 60%) живи у приватизованим и новоизградјеним стамбеним зградама у етажној својини
- Развој сектора некретнина је од великог значаја за економски развој
 - 75% националног богатства у просеку је у сектору некретнина
 - тренутна вредност целокупног стамбеног фонда у етажној својини - 40 милијарди евра
- Постоји реалан потенцијал да се кроз неопходно одржавање и реконструкцију и модернизацију стамбеног фонда допринесе побољшању опште привредне ситуације:
 - 200-400 милиона евра годишње у сектору редовног одржавања
 - 8 милијарди евра у реконструкцији и модернизацији стамбеног фонда (по садашњим вредностима)
 - више од 25.000 нових радних места у секторима градње, реновирању, управљању
 - више од 3% повећања БДП
- Побољшања у овом сектору ће водити значајном порасту:
 - индивидуалног и националног богатства
 - индустријске производње, сектора грађевинарства и отварања нових радних места
 - делатности управљања имовином (проперту манаџмент) и отварању нових радних места у том сектору
 - изградње пословних и стамбених објеката
 - прихода државе кроз порезе
 - ефикасности финансијског тржишта и стамбеног тржишта
- Становање ће бити много безбедније, енергетски ефикасније, приступачније и удобније за већину грађана
- Зграде са мешаном наменом (пословна и стамбена) ће добити ефикасно управљање и допринети развоју и удобности живота градова и приградских насеља.

2 Главни проблеми

2.1 Својинска права нису јасна

Етажно власништво свуда у свету функционише на исти начин – својина над станом и удео у недељивој заједничкој својини, које заједно чине једну непокретност. То јесте систем дефинисан важећим законима у Србији. Међутим, није потпуно јасно и прихваћено да су за заједничку својину одговорни власници станова.

Однос између начина на који власници схватају својину и њихово прихватање одговорности за стање зграде као целине је од пресудног значаја. Ово се може јасно показати поређењем стања у којем су станови у индивидуалном власништву и стања ходника, кровова, фасада, итд.

- **Решење: Одговарајућим законима јасно и адекватно дефинисати етажно власништво**

2.2 Заједничка имовина се не води у евиденцијама и непокретностима и удео у својини над заједничком имовином није познат.

Не постоји званична евиденција удела сваког стана у заједничкој својини. Овако се додатно погоршава постојеће неразумевање заједничке својине. Тиме је отежан и обрачунавање одговарајућег удела у финансијским обавезама власника за одржавање заједничких делова (који се заснива на величини појединачних стамбених јединица) и отежава банкама да на сигуран начин одобравају хипотекарне кредите за куповину станова или реновирање заједничких делова зграде.

- **Решење: Евидентирати заједничку својину и удео у заједничкој својини за сваки стан**

2.3 Скупштине зграда се ретко формирају и још ређе ефикасно функционишу

Закон не дефинише експлицитну обавезу формирања скупштине зграде и не даје довољно смерница за организовање скупштине власника станова: не знају се довољно каква су њена законска овлашћења, како се организују и одржавају састанци, на који начин се доносе одлуке. Чини се да је одређена правна способност дата згради, као физичкој структури, што је нелогично.

Власници немају довољно знања и способности, а врло често ни воље да се организују у ефикасно удружење. Култура становања у стамбеној згради је још једна препрека разумевању својинских права и одговорности.

- **Решење: Удружење власника станова треба да буде законска обавеза и оно треба да буде правно лице у складу са одговарајућим грађанским правом.**

2.4 Садашње опције управљања стамбеним зградама су неадекватне

У Србији не постоји професионално управљање имовином у области становања, као што не постоји ни конкуренција у сфери пружања услуга одржавања објеката. Јавна предузећа за одржавање објеката која су наследила уговоре о одржавању зграда након њихове приватизације нису оријентисана на "задовољавање клијената", а власници станова немају практичних могућности да пронађу неко друго решење.

Искуство из многих других земаља у транзицији показује да управљање стамбеним зградама захтева мање средстава и даје боље ефекте када је у рукама приватног сектора. Међутим, приватне фирме овде нису вољне да ступе на сцену као конкуренција због јер скупштине зграда нису у стању да ефикасно прикупљају средства и спроведе у дело принудне мере.

- ***Решење: Подржати развој приватних фирми које се баве одржавањем и управљањем стамбених зграда јачањем и подучавањем скупштина зграда о свим опцијама које им се пружају. Истражити оправданост приватизације јавних предузећа која се баве одржавањем стамбених зграда.***

2.5 Скупштине зграда немају довољно овлашћења да спроведе принудне мере

Да би могли да спроведу своје одлуке у дело скупштине зграда морају да имају могућност да спроведу принудне мере у случају да етажни власници не испуњавају своје обавезе, укључујући и плаћање одржавања и административних накнада, као и удео у трошковима већих инвестиција у реновирање. У другим земљама је случај да када се, на основу гласања чланова скупштине зграде, прихвати одређена обавеза, закон ставља на располагање скупштини зграде исте процедуре које користе кредитори када наплаћују своја дуговања, укључујући и запленту и продају имовине, као и било које друге судске процедуре. Искуства у земљама у транзицији показује да проблем није недостатак средстава већ немогућност спровођења принудних мера којима ће се обезбедити испуњавање обавеза.

Скупштине зграде такође немају јасна овлашћења да спроведе интерна правила и друге одлуке које усвоје етажни власници на састанцима скупштине.

Србија може да очекује постепено реорганизовање стамбеног тржишта тако да величина, квалитет и локација стана буду у складу са материјалним могућностима власника. Ово ће уклонити проблеме везане за наплату накнада за одржавање зграда и других трошкова од власника са ниским примањима.

- ***Решење: Удружења власника станова би требало одговарајућим законима овластити да могу да спроведе у дело одлуке и правила које донесе скупштина.***

2.6 Власници и купци имају потешкоћа у проналажењу средстава из спољних финансијских извора

Банке у Србији су прилично ликвидне и свесне потенцијала сектора колективног становања. Побољшање правног и оперативног оквира функционисања стамбених зграда ће у многоме имати добре ефекте на кредитно тржиште и финансирања пројеката које је у развоју. У овом тренутку може се приметити да:

- нејасноће у погледу својинских права спречавају укњижавање хипотекарних обавеза;
 - узимање кредита ради финансирања реновирања заједничких просторија је готово немогуће јер скупштине зграда немају могућност да спроведу принудне мере;
 - неодржавање зграда прети да смањи вредност хипотеке код дугорочних хипотекарних кредита.
- ***Решење: Разјаснити својинска права и процедуре укњижавања за стамбене зграде (видети 2.1 и 2.2); повећати овлашћења скупштине зграда (удружења етажних власника) у погледу спровођења принудних мера (видети 2.3 и 2.5), проширити могућности везане за управљање и одржавање стамбених зграда (видети 2.4).***

3 Рекапитулација кључних питања које треба решити реформом

- 3.1 Својинска права и одговорности
- 3.2 Укњижба власништва
- 3.3 Оснивање удружења етажних власника
- 3.4 Опције управљања стамбеним зградама
- 3.5 Могућност спровођења принудних мера
- 3.6 Финансирање

Дискусија

На основу изложених концепата и предлога, отворена је дискусија са позивом учесницима радионице - представницима најважнијих интересних група да изложе своје ставове и укажу на могућу улогу своје институције у реализацији реформи.

Зоран Маџаревић, председник скупштине зграде у Новом Београду осврнуо се на проблем узурпације заједничких делова зграда, за који сматра да се често дешавао уз подршку општинских власти, мислећи да се реформе уз увођење нових обавеза не могу спровести уколико држава нема системско решење и за такве случајеве. Поставио је и питање како ће обавезе испуњавати они који имају мала примања.

Томислав Црногорац, испред агенције за некретнине Colliers, Одељења за управљање некретнинама изнео је став да је веома важна сарадња приватног и јавног сектора и у том смислу упутио позив јавном стамбеном предузећу да раде заједно.

Мирко Јевтовић из ЈКП Стан из Новог Сада сматра да конкуренција никоме не смета, већ напротив доприноси квалитету и њихових услуга, указујући да у Новом Саду многа конкурентска предузећа у неким сегментима одржавања заузимају већи део тржишта од јавног стамбеног предузећа. Он је такође изразио став да је неопходно да држава донесе стратегију какво стање у стамбеним зградама жели у будућности, а такође сматра да би било добро да постоји један омнибус закон о стамбеним зградама у етажном власништву у коме ће бити разјашњени сви детаљи везани за право етажне својине, упис у катастар, организацију власника, управљање, спровођење принудних мера и све оно што је неопходно да се законски регулише како би управљање и одржавање стамбених зграда ефикасно функционисало.

Бранимир Кузмановић, председник београдске општине Врачар осврнуо се на неке претходно изнете коментаре представника Министарства за животну средину и просторно планирање (МЖСПП) и изнео свој став да је неопходно без одлагања одмах радити на променама јер проблема има много, са чим се он у свом раду, сусреће директно и веома често разговарајући са грађанима о њиховим проблемима. Он сматра да су нужне и промене ставова и понашања и код станара и етажних власника. По питању приватизације јавних стамбених предузећа, мишљења је да би јавни сектор требало да се повуче из области одржавања зграда.

Светлана Ристић, шеф Одсека за становање у МЖСПП је појаснила да је МЖСПП потпуно свесно нужности и спремно је да се ухвати у коштац са реформом, али да је обзиром да тренутно постоји радни документ Законика о својини и другим стварним правима којим се у једном делу дефинише и етажна својина, неопходно да се са Министарством правде, које је припремило овај текст, усагласе елементи који се тичу својине, а пре свега, донесе политичка одлука да се приступи реформи.

Јадранка Његовановић, правни саветник у Одсеку за становање у МЖСПП, која је иначе надлежна за тумачење Закона о одржавању стамбених зграда, као основног важећег прописа у овој области, изнела је мишљење да се у поменутој радној верзији Законика о својини и другим стварним правима добрим делом задире у процес управљања, који је сада дефинисан Законом о одржавању стамбених зграда и да Законик чак предвиђа укидање важећег Закона о одржавању стамбених зграда. У том смислу она сматра да је потребно донети нови закон о одржавању који би до детаља разрадио све потребне елементе управљања етажном својином и да би требало разграничити шта треба да буде у својинском закону. Она је подржала идеју о омнибус закону у коме би се на једном месту разрадили сви елементи од значаја за етажно власништво.

Замољена да прокоментарише, Carol Rabenhorst је објаснила да је то управо и најчешћи случај у регулативама земаља у којима постоји дуга традиција етажне својине, али и многим земљама у транзицији. Она је нагласила да се својинским законима могу одредити генералне назнаке етажне својине, а да се посебним, врло детаљним законом о кондоминијумској (етажној) својини дефинишу сви односи између власника, упис права својине на посебним и заједничким деловима, права и обавезе, процедуре одлучивања, управљања, организовања свих послова на одржавању и др.

Маријана Радивојевић, помоћник секретара за комуналне и стамбене послове града Београда изнела је тренутне активности Секретаријата на едукацији грађана у овој области. Она сматра да је нужно променити досадашњи система управљања јер се он у

практи показао очигледно неефикасним. Закључила је да би основна улога градске управе требало да буде едукација етажних власника.

Живорад Станковић из Градске стамбене агенције из Крагујевца, институције која је водила израду локалне стамбене стратегије и тренутно реализује један пилот пројект унапређења организације стамбених зграда у Крагујевцу, посебно је истакао значај политичког опредељења и подршке у реализацији реформе. Он сматра да је учешће других ресора, као што је то Министарство финансија и Министарства правде неопходно и да је потребно да постоји међуминистарско тело на нивоу Владе које ће управљати реформом. За предуслов почетка оваквих, по њему неопходним промена, нужно је пре свега да постоји зелено светло са врха, тј. заједничко опредељење надлежних министара.

Закључци

Учесници су у пуној сагласности донели следеће закључке:

1. Неопходно је ургентно покренути целовиту реформу области организације, управљања и одржавања зграда у етажној својини;
2. Као први корак у процесу, потребно је донети стратегију реформе;
3. Ради законског регулисања ове области препоручује се да се посебним законом детаљно дефинишу права и одговорности у оквиру етажне својине, упис у катастар, организација власника, процедуре одлучивања и управљања, спровођење принудних мера и све друго што је неопходно да се пропише како би управљање и одржавање зграда у етажној својини ефикасно функционисало; У том случају би се у оквиру најваљеног Законика о својини и другим стварним правима дали основни појмови о етажној својини;
4. Предложити Влади Србије да образује међуминистарски одбор који ће одобрити и пратити реализацију реформе;
5. За реализацију реформе формирати радну групу од представника најзначајнијих интересних група;

Учесници радионице су се договорили да организатори скупа о иницијативи и закључцима скупа информисе Владу Србије, као и друге релевантне институције, а да програм MEGA и МЖСПП у најскорије време отпочну договоре о могућностима техничке подршке.