

VODIČ ZA
URBANI
ŽIVOT



Kako efikasno održavati stambenu zgradu



PROGRAM ZA URBANI RAZVOJ



Savremeni koncept organizacije,
upravljanja i održavanja stambenih
zgrada u etažnoj svojini

Kako efikasno održavati stambenu zgradu:

Savremeni koncept organizacije, upravljanja i održavanja stambenih zgrada u etažnoj svojini

AUTOR

Djordje Mojković

SARADNICI

Svetlana Ristić, Živorad Stanković

IZDAVAČI

Program za urbani razvoj

A:11180 Beograd, Internacionalnih brigrada 76, T/F: 011 2454 006, E: office@pur.rs

Program za urbani razvoj je stručna neprofitna organizacija u oblasti urbanog upravljanja. Ciljevi rada Programa su podrška uspostavljanju instrumenata kontinuirane stručne edukacije u različitim oblastima urbanog upravljanja, podizanje obrazovnih kapaciteta, javno zagovaranje za sistemske promene u oblasti planiranja i stanovanja, promocija uloge javnosti u procesima donošenja odluka i širenje svesti i edukacije građana, podrška javnoj administraciji u izgradnji zakonskog i institucionalnog okvira i podizanju nivoa upravljačke kulture. Posebna oblast delovanja Programa za urbani razvoj je stambena politika. U svom radu, PROGRAM ZA URBANI RAZVOJ promoviše profesionalnu etiku, vladavinu znanje, permanentno obrazovanje.

Gradska stambena agencija Kragujevac

A: 34000 Kragujevac, Nikole Pašića 6, T/F: 034 335 288, E: office@jgpsakg.com

Gradska stambena agencija Kragujevac je prva lokalna stambena agencija u Srbiji, osnovana 2003. g. GSA planira i realizuje programe iz oblasti socijalne stambene politike. GSA gradi i upravlja gradskim stanovima za izdavanje pod neprofitnim uslovima, gradi i prodaje stanove pod nisko-profitnim uslovima, u skladu sa Strategijom stanovanja grada Kragujevca (2007-2012), pre svega obezbeđujući uslove za rešavanje stambenih potreba onih domaćinstava koje ne mogu na tržištu da dodju do stana.

ZА IZDAVAČА

Djordje Mojković

DIZAJN I ŠTAMPA

C-PRINT Radomira Markovića 27, Beograd

TIRAŽ

500 primeraka

MESTO I GODINA IZDANJA

Beograd, 2009

Na naslovnoj stranici Beč, stambena zgrada

ISBN 978-86-912561-0-4

Zahvalnost

Ova publikacija se izdaje kao deo pilot projekta *Unapređenje organizacije i upravljanja stambenim zgradama i remont liftova* koji realizuje Gradska stambena agencija Kragujevac, zajedno sa Javnim stambenim preduzećem Kragujevac, a u okviru programa SIRP, kojeg vodi UN-HABITAT, a finansira Italijanska vlada.

Pored subvencionisanog kreditiranja remonta liftova, Projekt podrazumeva i obuku vlasnika stanova u osnovnim znanjima o upravljanju zgradama u etažnoj svojini, ali i praktičnu primenu savremenih modela uz angažovanje profesionalnih upravnika koji će u probnom periodu obavljati stručne poslove stambene zgrade i pomoći u donošenju internih sporazuma i pravilnika o pravima i obavezama vlasnika u pogledu korišćenja stanova i zajedničkih delova zgrade.

Ovim projektom stambene zgrade su dobile mogućnost da pod povoljnim uslovima remontuju svoje liftove, ali znatno veću korist imaju od mogućnosti da unaprede svoju organizaciju, uvedu jasna prava i obaveze vlasnika stanova u odnosu na zajedničke delove zgrada. Time će obezbediti osnovne preduslove za kvalitetnije održavanje svojih zgrada, odnosno očuvanje i uvećanje vrednosti svoje imovine.

Osim svim učesnicima na pilot projektu, posebnu zahvalnost dugujemo predsednicima skupština zgrada iz Kragujevca i Beograda koji su učestvovali u radu fokus grupa u 2008. g i u mnogome nam pomogli u boljem razumevanju problema i interesa etažnih vlasnika, kao i mogućih pravaca unapredjenja sistema upravljanja i održavanja stambenih zgrada u etažnom vlasništvu.

Veliku pomoć dobili smo od kolega iz direkcije UN-HABITATA, koji su nas, pored ostale podrške, uputili i na sličnu seriju brošura, pod nazivom *Quick Guides for Policy Makers*, koja je bila uzor u koncipiranju ove publikacije.

U Beogradu, maja 2009.

Sadržaj

PREPREKE EFIKASNOM ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

Zbog čega se prema zgradi u kojoj živimo odnosimo kao o nečemu što je tuđa briga?	6
Osam zabluda o stanovanju u stanu u sopstvenom vlasništvu	8

OSNOVNI POJMOVI O ORGANIZACIJI, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU

Šta je moja svojina u našoj stambenoj zgradи?.....	13
Kako se uređuju odnosi između vlasnika u stambenoj zgradи?.....	14
Šta je održavanje stambene zgrade?.....	16
Šta je upravljanje stambenim zgradama?.....	19
Šta je profesionalni upravnik?.....	20
Kako se finansira upravljanje i održavanje?.....	22

KAKO UNAPREDITI EFIKASNOST UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA STAMBENIH ZGRADA?

Šest osnovnih koraka	24
----------------------------	----

IZVORI I LITERATURA

U socijalizmu (1945-1990) je svima želja bila da dobiju stanarsko pravo u društvenom stanu. Nasuprot tome, posle privatizacije društvenih stanova, svi žele da budu vlasnici stanova, smatrajući da je stanovanje pod zakup samo za siromašne



Savremeni koncept organizacije, upravljanja i održavanja stambenih zgrada u etažnoj svojini

Ovaj vodič je namenjen, pre svega, vlasnicima stanova u stambenim zgradama, koji se stručno nazivaju terminom etažni vlasnici. Etažni vlasnici imaju u svojini poseban deo zgrade, svoj stan, garažu ili poslovni prostor i pravo korišćenja ili učešće u svojini na zajedničkim delovima zgrade. U našim gradovima više od tri četvrtine stanovnika stanuje u zgradama sa više vlasnika, pa su ovakve informacije i uputstva od interesa za gotovo celu urbanu populaciju. Brošura daje osnovne informacije o sadašnjim problemima održavanja stambenih zgrada u Srbiji, o osnovnim pojmovima kako se u državama sa tradicijom u etažnom vlasništvu organizuje zajednica vlasnika, kako se ostvaruju prava, kakve su medjusobne obaveze i obaveze prema lokalnoj zajednici.

Razlog za pojavljivanje ove knjižice nalazi se u činjenici da je masovna privatizacija - rasprodaja društvenih stanova prethodnim stanarima, početkom 1990-tih godina, donela niz teških posledica za oblast stanovanja, a jedna od najvećih je rapidno propadanje stambenog fonda. Uzroke možemo naći u neadekvatnim propisima, nedostatku instrumenata za sprovođenje zakona, niskom nivou obaveznosti za njihovo sprovodjenje propisa, slabim institucijama vlasti, kulti stanovanja nasleđenoj iz vremena socijalizma, ali i nepostojanju tradicije etažnog vlasništva u Srbiji. Danas gotovo da ne postoji primer dobre prakse efikasnog upravljanja i održavanja stambene zgrade i dok se ne dogode promene navedenih uzroka, stambeni fond, kao zasigurno najveći kapital i pojedinačnih domaćinstava i države, nastaviće da propada.

Ovaj vodič je pripremljen na zahtev mnogih predsednika skupština stambenih zgrada iz Beograda i Kragujevca, koji su poslednjih nekoliko godina aktivno učestvovali u istraživanjima iz oblasti upravljanja i održavanja stambenih zgrada. 2008. g. Ministarstvo pravde je predstavilo radnu verziju *Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima*, koji precizno definiše etažno vlasništvo i sve ključne odrednice organizovanja i načina upravljanja stambenim zgradama sa više vlasnika. Ova brošura je namenjena najširoj publici i mogla dati skromni doprinos najavljenim reformama.

Prepreke efikasnom održavanju stambenih zgrada

Zbog čega se prema zgradama u kojoj živimo odnosimo kao o nečemu što je tudja briga?

Nepostojanje adekvatnih propisa, nasleđene institucije javnih stambenih preduzeća iz vremena socijalizma (u nekolicini gradova, gde još uvek postoje), prosečno nizak životni standard i kultura «besplatnog» stanovanja dovela je do toga da se u održavanje stambenih zgrada i stanova ulaže manje nego što je to npr. trošak za cigarete, frizera ili održavanje automobila.

Najčešće, najvrednija imovina jednog domaćinstva jeste stan, ali vlasnici stanova u Srbiji nisu upoznati koliko je potrebno ulagati u održavanje stambene zgrade i stana da bi se očuvala vrednost te imovine.

Posledice nedovoljnog investiranja u održavanje stambenih zgrada obično dovode do naglog propadanja zgrada, pa se onda odjednom javlja nužna potreba za velikim sredstvima (pučanja vodovodnih cevi, požari na elektro ormanima, veliki kvarovi na liftovskim postrojenjima, prokišnjavanje krova i sl), a ne tako retko dolazi i do fatalnih ishoda – stradanja prolaznika, putnika

u liftu, požara i poplava. Sa propadanjem objekta, automatski pada i tržišna vrednost stanova, odnosno bogatstvo domaćinstva.

Prva žrtva lifta

PRVA žrtva beogradskih liftova je Dragan Mutavdžić (65), koji je u sredu poginuo nesrećnim slučajem u svojoj zgradi u Ulici 11. krajiške divizije 47 dok je zajedno sa komšijom sređivao lift. Tragedija na Labudovom brdu dogodila se oko 11 časova kada je Mutavdžić sa komšijom farbao i proveravao instalacije.

Ovo je druga nesreća za samo dva dana u liftovima izazvana nepažnjom sugrađana. Devetogodišnji dečak, Alekса Čаđо, koji je u utorak povređen u naselju Medaković 3 zadobio je tešku povredu noge i uspešno se opravlja.

Članak iz Večernih Novosti
14.03.2007.

Koliko se u održavanje ulaže u Srbiji, a koliko u drugim zemljama?

U Srbiji su prosečna ulaganja domaćinstva u održavanje stana i stambene zgrade od 0,05% do 0,1% vrednosti stana godišnje, a u zemljama sa dugom tradicijom etažnog vlasništva i efikasnog održavanja vlasnici stanova ulažu u proseku od 1% do 3% vrednosti zgrade, na godišnjem nivou, ili 10 do 30 puta više nego kod nas.

Agencije za promet nekretnina ističu da na cenu stana utiče na prvom mestu lokacija, a odmah iza očuvanost zgrade, pa je razumljivo zašto kupci žele prvenstveno da kupuju nove stanove.

Ipak, problem ne leži samo u nedovoljnom finansiranju, već i u organizaciji i načinu upravljanja stambenom zgradom. Nepostojanje i nepoštovanje pravila ponašanja i eksploatacije stanova i zajedničkih delova zgrade, često može imati teže posledice nego nedovoljno ulaganje u održavanje, pogotovo kod novijih zgrada.

Ako komšije ispred svojih ulaznih vrata odlažu obuću, stare komade nameštaja ili je stepenište zapušteno, ulaz bez interfona, to će odbiti potencijalnog kupca vašeg stana ili ostaviti loš utisak, koji će umanjiti njegovu vrednost.

Uglavnom se ne shvata da vlasništvo na stanu obezbeđuje najveću materijalnu

„Prodavcima stanova savetuјemo da, ukoliko жеље da нешто улоže kako bi bolje prodali stan, investiraju искључиво u zajedničke prostorije - sredjivanje ulaza, замену поштanskih sandučića, kabinu lifta.“

Aleksandra Kon, direktorka agencije za nekretnine Alka iz Beograda.

sigurnost za najveći deo stanovništva. Ta svojina može biti osnova za dobijanje hipotekarnog kredita kojim porodica rešava mnoga krupna životna pitanja, od školovanja dece, lečenja u inostranstvu do rešavanja novonastalih stambenih potreba. Ujedno to je i kapital koji se prenosi iz generaciju u generaciju, obezbeđujući sigurnost potomstvu.

**ГРАДОНАЧЕЛНИК ТРАЖИ НОВИ ЗАКОН О СТАНОВАЊУ
Лифтови ничија обавеза**

Критикујући актуелни закон, Богдановић рекао да овај пропис нажалост никога не обавезује

БЕОГРАДСКА ХРОНИКА

Кад фасаде падају на главе

На мајку са бебом јуче се сручио камен
одваљен са спољног зида стана на Врачару

Tек што је изашла у штету са десетомесечком бебом, Марину Мрачинић (29) љује око 12.30 часова, у Улици књижевнице Јорке, на Врачару повредио је камен фасаде који је отпao са оближње зграде. На главу стуѓајука са Врачара пao је камен одвалао са спонске стапа на другом спрату који су радионици адаптирани изнутра. Прағијесници су, наконим прузења помоћи, објектив маза даљи дајују неколико

у складу с чином проверявали деловну лида или, какју, најчешће претпостављала да спома има критих делова.

— Марја је пала на земљу и када су добрали да краји. Колапсом са летотом крепног су изнадили али их је једна пролазница зауставила недалеко одатле. Беба је исповређена, а ком-шија је мозгу прекршу превозом до Земунске болнице. Све то се леско листергат метара од нашег узла — објаснио је Милан Ербен, зато погређен.

Сугодашњи са Владома у Земунској болници констатовано

ваше с употребе гајве и уштеше две котче на лицу.

Очиједно је да су граве и именска суртфана постале у последње време „листа“ за прокупо слатке делове фала и сандуцика и пекеница, у последњих неколико дана чак и сундукова и текијска справа за вожњама.

Подсјетимо, Милош М. (37) бацио је предузе са кравом симболичарске на Дорђеву јутјубадељак књигама на паркерији аутомобилу, а пре три дана затоја Тодиличевић и Облинићеви веши Ренате Сенчан (25) повредио је сушу црног ћуба 30 килограма, која је ка кровне терасе падла дужем спрату обесре ветар. Протеклих година парада

- О спомену деловима зграда, фасадама, балконима изложници и прозорцима ствара се скупштина зграде или предузеће коме су тај посао поверени – како у Градском секретаријату за инспекцијске послове и даљу да комунална и грађевинска инспекција контролишу небесбеда на фасадама.

Критикујући актуелни Закон о ставољању, Богдановић је рекао да овај пропис нажалост никога не обавезује да се брине о безбедности мјетова.

— По садашњем закону, власнице ствари подјакане имају четири могућности: а) да продају своју ствар, б) да је оставе у наследство, с) да је даре, д) да је дате у коришћење, али не и у власништво, друга дејствија, тј. дају га подјакану у приватном формату, тиме да ће Влајкој оставити поседом, а чете- рата могућност је да је уоните не одразљиви и да је ствар уврштана у унапред уговорену спечатку за лифтере. Из Скапштог града је потекла иницијатива да се промени актуелни Закон о спечатку тако да затера грађана да брину о индивидуалном имену и фамилији, али и да барају да биде одговарају- ћи за све преступе. Закон који буде приказан за лифтера, као и аутомобиле, не меша да блажу коришћењем док не постане објектом јединичне техничке идентификације. У тој врсти ће постојати односност да некога објављивају гравированим пасошем, али да се најави да ће будућим

— и додаје да се издаје да не буде узета
сазија Народне скупштине усвојити нови закон о становаштву.

Осим тога, први члан Београда је додат да би и саза требало да онзи којим поднесе одређене личтвове запечати сваку која није ситурана за вожњу.

卷之三

Osam zabluda o stanovanju u stanu u sopstvenom vlasništvu

1

Stanovanje u sopstvenom stanu je besplatno

Nasleđena iz perioda socijalizma, ova zabluda je čvrsto ukorenjena kod svih koji su živeli u društvenim stanovima, ali se i proširila generalno na sve vlasnike i stanare koji žive u stambenim zgradama u etažnom vlasništvu. Poseban doprinos ovakvom poimanju daje i sama država kada promoviše kupovinu stana na kredit, kao najpoželjnije stambeno rešenje, poredeći ratu kredita sa mesečnom zakupninom stana. Tu se, svesno ili nesvesno, zanemaruje činjenica da u eksploataciji sopstvenog stana postoje mnogi dodatni redovni i vanredni troškovi koji se inače sadrže u ceni zakupa stana, a koji se tiču troškova poreza, osiguranja, održavanja stana i stambene zgrade.

Pored toga, država propisujući zakupnine za stanove koji su ostali u državnom vlasništvu na tako niskom nivou da se iz njih ni izbliza ne mogu pokriti troškovi održavanja.

Opšte je gledište da je stanovanje pod zakup odraz siromaštva i ne zna se, na primer, da je u mnogim najrazvijenijim zemljama to čak dominantni vid stanovanja (Švajcarska, Holandija).

2

Stan je moj, a zajednički delovi zgrade su ničiji (ili državni)

Ovakav stav, uvrežen u svesti većine etažnih vlasnika u Srbiji, vodi poreklo takođe iz perioda socijalizma, kada je veliki deo stanovništva u gradovima živeo u stanovima u društvenoj / državnoj svojini, na osnovu «stanarskog prava», koje im je dodeljivala organizacija u kojoj su bili zaposleni. Mesečna stanašnina koja se plaćala za neograničeno korišćenje stana bila je znatno ispod nivoa stvarnih troškova održavanja, pa je država, kao vlasnik stana, održavala i stan i stambenu zgradu, a posebno se starala o remontima krovova, fasada, liftova i dr, ulažući znatna dodatna sredstva.

Po privatizaciji društvenih stanova, koja je otpočela 1990, pa sve do 1996. zajednički delovi zgrade tretirani su kao neprivatizovani, tj. u društvenoj / državnoj svojini, pa je i logično bilo da se o njihovom održavanju i dalje stara država. Posle 1996. delimično se ispravlja ova nelogičnost i novi propisima se definiše da je pravo korišćenja, a tako i obaveza održavanja zajedničkih

delova zgrade na vlasnicima stanova, mada je stvarni titular svojine (vlasnik) zajedničkih delova zgrade ostao nedefinisan.

Najavljeni propisi o svojini koji bi trebalo da se donesu u 2009. definišu da su ovi delovi zgrade susvojina svih etažnih vlasnika, odnosno etažne zajednice koju oni čine.

Šta su zajednički, a šta posebni (sopstveni) delovi zgrade?

Zatvaranje lodja i terasa tipična je ilegalna intervencija na zajedničkim delovima zgrade, pa i u elitnim gradskim zonama. Na slici je rustično zastakljeni balkon u srcu Vračara, u Beogradu.



3

Država je dužna da brine o održavanju zajedničkih delova naše zgrade

Verovatno je ipak većini jasno da država nije više u obavezi da održava zajedničke delova zgrada, jer su stanovi u stambenim zgradama, skoro u potpunosti, u privatnoj svojini, ali je još uvek često shvatanje da održavanje fasada na važnim gradskim ulicama treba da bude finansiraju gradske uprave. Sa druge strane, neosporno je da postoji određena odgovornost države da stambene zgrade budu propisno održavane, jer je to u javnom interesu, prvenstveno sa aspekta bezbednosti.

Jasan primer je opasnost koju zgrade predstavljaju za život svojih stanara, posetilaca ili prolaznika, koja nastaje kada su neispravni liftovi, kada su delovi krova ili fasada skloni otpadanju, kada dotrajale elektro instalacije mogu da naprave požar i sl. U slučajevima takve opasnosti, država ima odgovornost da reaguje namećući obavezu stambenoj zgradi da takvu opasnost odmah otklone, a u slučaju da vlasnici ne postupe po nalogu (opštine), opština je po zakonu dužna da sama preuzme izvršenje potrebnih radova i sve nastale troškove naplati od vlasnika stanova.

Odgovornost države u tom smislu je da sprovede zakone i osigura javni interes, obezbedjujući da zgrade budu ispravne za eksploraciju i ne ugrožavaju život ljudi i imovinu. Nikakva druga obaveza u odnosu na privatno vlasništvo nad stanovima i stambenoj zgradi, ne postoji.

4

Pošto sam stan otkupio za 500 maraka, kada ga budem prodavao, uvek sam na dobitku, pa nema razloga da bilo šta ulažem u zgradu

Ovakav stav vlasnika stanova koji su do svojine došli kroz privatizaciju je logična posledica načina privatizacije, koja je u praksi svedena gotovo na poklanjanje društvene /državne svojine onom manjem delu stanovništva, koji je imao sreću da od društva dobije stan na korišćenje (čiju su izgradnju finansirali svi zaposleni). Ovakav stav zagovaraju najčešće stara domaćinstva koja nemaju kome ili ne nameravaju da ostave stan u nasleđstvo, pa onda ni sami nisu zainteresovani za održavanje ili uvećanje vrednosti svog stana. Takvi vlasnici obično nemaju svest da je kapital koji poseduju u stanu za njih najveća garancija i sopstvene budućnosti.

Svojina na stanu je uglavnom jedini dobar zalog za dobijanje kredita, potrebnog za lečenje ili obrazovanje dece ili bilo koju drugu važnu životnu investiciju. Takođe, prodajom stana domaćinstvo može preći u jeftiniji stambeni prostor ili starački dom i obezbediti solidnu ušteđevinu ili pak, uz manji dodatak, preći u veći stan.

5

Nemoguće je uvesti efikasno održavanje zato što vlasnici stanova u mojoj zgradi imaju mala primanja

Ovo je samo delimično prihvatljivo. Praksa javnih stambenih preduzeća u Srbiji pokazuje da se sredstva lako i brzo skupe kada dođe do havarije i kada, u stvari treba platiti znatno više nego što bi se platilo kroz redovno neophodno održavanje. Razlozi za neefikasno održavanje u znatno većoj meri leže u slaboj organizaciji upravljanja zgradom, ali i nedovoljnim znanjima i svesti etažnih vlasnika o svojoj zajednici i zajedničkoj svojini kojom upravljaju. Za to svakako odgovornost ne snose samo vlasnici stanova, već u mnogo većoj meri država koja ovu oblast nije adekvatno uredila, nego ju je prepustila stihijski. Na žalost, ovde se ne poštuje pravilo da je **bolje sprečiti nego lečiti**.

Suprotno od očekivanog

U zgradama gde žive imućna domaćinstva još manje je izgradjena svest o zajednici i zajedničkim interesima

“U novim luksuznim zgradama na Vračaru, u kojima se stanovi prodaju i za 400.000 eura, već posle nekoliko meseci od useljavanja, vlasnici ne mogu da se dogovore oko plaćanja malih troškova kao što su obezbedjenje, servisiranje liftova i dr. Jasno je da će zgrade vrlo brzo biti zapuštene, a to za sada nije vidljivo jer su još uvek nove.”

Stevan Mićić, graditelj stanova za tržište iz Beograda.

6

Koju god odluku da skupština doneše, više od trećine vlasnika odbija da učestvuje u finansiranju, pa onda nema svrhe ništa pokretati kada nema mehanizma da se oni privole da plate.

Tačno je da ne postoje efikasni mehanizmi kojima se u delo sprovode validno donešene odluke skupština zgrada, ali se retko koriste mogućnosti pravne zaštite kojima se rešavaju ovakvi problemi. Neka javna stambena preduzeća i druge gradske komunalne kuće uspevaju da relativno jednostavno postignu visok stepen naplate primenom automatskog utuživanja vlasnika stanova po uzastopnom, višemesecnom neplaćanju svojih obaveza, posle čega dužnici bivaju prinuđeni da plate znatno više za sudske troškove od osnovnog dugovanja.

Ipak, realan problem predstavlja i odsustvo volje kod nekih vlasnika stanova da učestvuju u bilo kakvoj zajedničkoj akciji, pa je izgradnja svesti o zajedničkom interesu i međusobnog poverenja u mnogim slučajevima presudna. Predsednici skupština zgrada ovde imaju ključnu ulogu i bez njihovog angažovanja, vlasnici će po pravilu ostati nezainteresovani za bilo kakvu zajedničku akciju od koje ne vide direktnu ličnu korist.

7

Dobra organizacija i upravljanje leže samo na entuzijazmu predsednika skupštine zgrade.



Ovo je, na žalost, u našim uslovima, potpuno tačno, ali u regulisanim sistemima, to nije slučaj. To pokazuje da problematika upravljanja i održavanja stambenih zgrada nije sistemska rešena, već počiva na pojedincu. Pored neadekvatnih propisa i organizacionih rešenja, postoji veliki nedostatak i u znanju svih koji su u ovaj proces uključeni – od državne uprave, preko opština, javnih stambenih preduzeća, do vlasnika stanova.

Ipak, i u postojećim zakonskim uslovima, mnogo toga može biti unapređeno boljom organizacijom i administracijom stambene zgrade i jasnim definisanjem odnosa unutar zajednice vlasnika stanova.

Time se može umanjiti presudni značaj posvećenosti predsednika skupštine zgrade. Takav način podrazumeva veće uključivanje svih vlasnika i ravnomerniju raspodelu obaveza i odgovornosti za zajedničku imovinu.

U zemljama sa tradicionalno razvijenim konceptom etažne svojine, posvećenost predsednika i ljudi iz rukovodećeg tela stambene zgrade je važna, ali ne i presudna, jer su propisi, praksa, kultura i znanje vlasnika stanova dovoljno razvijeni da sistem funkcioniše u bilo kojim kadrovskim okolnostima.

8

Nemoguće je uvesti efikasno održavanje zato što vlasnici stanova u mojoj zgradi imaju mala primanja

U Srbiji veoma mali broj predsednika skupština zgrada poseduje dovoljno znanja potrebnih za efikasno upravljanje stambenom zgradom. U retkim slučajevima, kada predsednik poseduje tehnička znanja, kada poznaje konstrukciju zgrade, instalacione sisteme i opremu, kada poznaje način ugovaranja radova i drugih usluga i ponešto iz oblasti prava i finansija i kada, preko svega ima i dovoljno vremena i volje da radi za opštu dobrobit cele zgrade, održavanje može biti na relativno zadovoljavajućem nivou. U takvoj situaciji, uglavnom sav teret, a neretko i žrtva, pada na samo jednu osobu.

U isto vreme, ostali vlasnici ponašaju se kao da je to dužnost te jedne osobe, retko se prihvatajući da podele deo velikih obaveza. U retkim slučajevima i to uglavnom samo tamo gde postoji dodatni izvor prihoda zgrade, predsednik skupštine zgrade dobija naknadu za svoj rad, uglavnom znatno nižu nego što bi to bilo realno.

Zoran Madžarević, predsednik skupštine zgrade na Novom Beogradu vodi internet stranu njihove stambene zgrade. Za velike zgrade, kao što je ova (114 stanova) ovo je najbolji način komuniciranja sa ostalim vlasnicima. Ovaj primer sledile su mnoge velike zgrade u Beogradu.

www.skupstina-stanara.com

Nasuprot praksi u Srbiji, u zemljama sa tradicijom etažne svojine na stambenim zgradama, stručne poslove upravljanja zgradama obavlja za to posebno osposobljeno i akreditovano lice ili preduzeće koje ugovorom angažuje skupština vlasnika, a trošak te usluge koji plaćaju vlasnici stanova može izneti i do 10% sredstava realno potrebnih za održavanje zgrade (u uslovima zakonski propisanog minimuma izdvajanja).

Osnovni pojmovi o organizaciji, upravljanju i održavanju stambenih zgrada u etažnoj svojini

1. Šta je moja svojina u našoj stambenoj zgradi?

Posebni i zajednički delovi zgrade

U stambenoj zgradi razlikujemo posebne i zajedničke delove zgrade.

Po sadašnjim zakonima, u Srbiji nije do kraja razjašnjeno vlasništvo na zajedničkim delovima zgrade. Naime, kao korisnici zajedničkih delova zgrade, vlasnici stanova su obavezni da ih održavaju, radi čega formiraju skupštinu/savet

zgrade, koja je njihovo predstavničko telo u svim aktivnostima vezanim za upravljanje i održavanje stambene zgrade.

Iz prava korišćenja, proizlaze i obaveze održavanja stana i posebno zajedničkih delova zgrada, što se uređuje zakonskim i internim propisima i pravilima koje su obavezni da poštuju svi vlasnici.

Posebni delovi zgrade su stanovi, garaže, garažna mesta ili poslovni prostori na kojima postoji pravo svojine jednog ili više pojedinaca, opštine ili drugog pravnog lica.

Zajednički delovi zgrade su svi oni delovi koji se nalaze izvan unutrašnjih zidova stana, ali uključuju takođe i glavne instalacione vodove i noseće zidove, međuspratne konstrukcije, **balkone, lođe, fasadnu stolariju, ulazna vrata** itd.

Vlasništvo u stambenoj zgradi

Po aktuelnim propisima, vlasnik stana u stambenoj zgradi ima pravo svojine na stanu i drugom posebnom delu zgrade (garaža, poslovni prostor) i pravo zajedničke nedeljive svojine na zajedničkim delovima zgrade.

Novi propis¹ koji je u pripremi, trebalo bi da ova pitanja reguliše uvodnjem **ETAŽNE SVOJINE**, koja se zasniva sticanjem vlasništva na posebnom delu zgrade, a nosilac prava vlasništva na zajedničkim delovima zgrade, je **ETAŽNA ZAJEDNICA**, kao pravno lice koje čine svi **ETAŽNI VLASNICI**.

¹Radna verzija Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima, Ministarstvo pravde, 2008



Na ovoj, svojevremeno ekskluzivnoj zgradi (polovina stanova su dupleks-u dve etaže, prodavani i za 2.000 eura/m² u 2008, fasade se ne razlikuju od bilo koje zapuštene zgrade na periferiji Beograda. Kako su ovde vlasnici bili preduzmljivi, svi prozori su sada različiti (drveni, plastični ili aluminijumski), različite terase (neke su zastakljene), neko je upravo radio, a neko nije klima uredjaj itd.

Šteta po estetiku zgrade, pa tako i vrednost samih stanova je verovatno nepovratna.

2. Kako se uređuju odnosi između vlasnika u stambenoj zgradи?

Čak i kada to ne žele, između vlasnika stanova u stambenoj zgradи, kao i ostalih vlasnika i korisnika posebnih delova zgrade, neminovno se uspostavljaju odnosi koji se tiču korišćenja i održavanja zajedničkih delova zgrade, ali i korišćenja sopstvenih stanova i drugih posebnih delova, na način da se ne ometaju prava i interesi ostalih vlasnika.

Da bi se uspostavila pravila u ovim odnosima, kojih će se svi pridržavati i koja će svima olakšati život u stambenoj zgradи, vlasnici stanova zaključuju međusobne dogovore u pisanoj formi.

U Srbiji

Prema važećem stambenom zakonodavstvu u Republici Srbiji, vlasnici stambenih zgrada osnivaju **Skupštine** za veće, odnosno **Savete** za manje stambene zgrade (do 10 stanova) ODLUKOM O OBRAZOVANJU SKUPŠTINE/SAVETA ZGRADE, koja se donosi na osnovačkoj sednici, prostom većinom glasova

prisutnih. Sastavni deo ove odluke čini zapisnik i dokazi o pravu svojine na stanu/posebnom delu. U daljoj proceduri, ova dokumenta se podnose nadležnom opštinskom organu koji izdaje uverenje o formiraju skupštine i ovlašćenom licu.

Često je međutim slučaj, da su ovi registri nepotpuni i neažurni, posebno što je uobičajena praksa da se promene zastupnika veoma retko ažuriraju.

Postojeći zakonski okvir ne predviđa obaveze sklapanja posebnog sporazuma izmedju vlasnika kojima bi se utvrdio način odlučivanja, upravljanja, realizacije poslova sa trećim licima, sankcija, već se svi poslovi obavljaju donošenjem *ad hoc* odluka kojima se ne može obezbediti kontinuitet u poslovima upravljanja, niti dovoljna sigurnost i transparentnost u organizovanju i izvršenju poslova upravljanja i održavanja tokom vremena.

Po sadašnjim propisima, skupština zgrade je predstavničko telо vlasnika stanova

Donošenje odluka

Zakon o održavanju stambenih zgrada propisuje tri načina donošenja odluka, u zavisnosti od predmeta odlučivanja.

1) odluke, potrebne za efikasno delovanje, donose se većinom glasova prisutnih na sastanku za odlučivanje (za formiranje skupštine, tekuće održavanje i dr), uz uslov da mora postojati kvorum - više od polovine vlasnika na sastanku

2) za izbor predsednika skupštine potrebna je prosta većina svih članova skupštine.

3) za odluke o investicionom održavanju, koje imaju najveće finansijske implikacije, ali i koristi za zgradu u celini (nadogradnja, veći investicioni radovi), za izdavanje

ili ustupanje zajedničkih prostorija, odluke se donose glasovima vlasnika, koji u vlasništvu imaju više od polovine ukupne površine stanova i posebnih delova.

i ima neka svojstva pravnog lica, ali nije pravno lice. Skupština zgrade može da zaključuje ugovore sa trećim licima o pružanju usluga upravljanja i održavanja zgrade, da odlučuje o korišćenju zajedničkih delova zgrade i dr.

Prema najavljenom propisu koji uvodi etažnu svojinu, etažna zajednica, kao pravno lice, poput nekog deoničkog društva, nadležna je za donošenje odluka, na osnovu kojih se sprovode sve aktivnosti vezane za zajedničku imovinu (upravljanje, tekuće i investiciono održavanje, unapređenje, korišćenje itd.).

U drugim zemljama

Svi vlasnici posebnih delova još pre uknjižavanja stambene zgrade formiraju udruženje (etažnu zajednicu), kao odgovorno pravno lice, jedino nadležno za donošenje odluka o upravljanju/održavanju i upotrebi zajedničkih prostorija, kao i o ograničenjima u korišćenju posebnih delova (stanova).

Zajednica (etažnih) vlasnika brine o pitanjima od zajedničkog interesa. Pored nacionalnih zakona i propisa koji regulišu sva pitanja od značaja za etažnu zajednicu (svojinska prava, upis prava i vođenje katastarske evidencije, prenosi svojinskih prava i vođenje sporova, poreski sistem, knjigovodstvo, osnivanje neprofitnih udruženja i sl.), postoje i posebni pravni akti (ugovori, sporazumi, odluke), uskladeni sa postojećim nacionalnim zakonodavstvom, koji donosi svaka etažna zajednica.

Pored toga što regulišu sva bitna pitanja, kao što su: način odlučivanja, finansijska pitanja, nadležnost i zadaci organa upravljanja i sl, ovi najvažniji akti etažne zajednice određuju i pravila za donošenje periodičnih dokumenata, na osnovu kojih se organizuju svakodneve aktivnosti. One se tiču: odluke o konstituisanju organa etažne zajednice, godišnji programi rada i predlozi budžeta, izveštaji o realizaciji budžeta, odluke i zapisnici sa sastanaka o usvajanju određenih odluka,

ugovora o angažovanju trećih lica za sprovodenje nekih specifičnih aktivnosti i slično.

Za pripremu i primenu ovih dokumenata, značajnih za pravilno i efikasno upravljanje i održavanje zgrade, zaduženi su različiti organi etažne zajednice/udruženja vlasnika , kao što su: komisije za različita pitanja (za nadzor, izbore, životnu sredinu), izvršni savet/odbor (3-5 članova skupštine, izabranih na period

od 1-2 godine, da u ime cele skupštine vlasnika koordiniraju aktivnosti između generalnih godišnjih sastanaka i pomažu predsedniku skupštine u njihovom organizovanju i praćenju rada upravnika, kada postoji profesionalna uprava), administrator ili upravnik, koji je delegiran od strane skupštine, kao lice ovlašćeno da u ime i za račun skupštine vlasnika obavlja svakodnevne poslove upravljanja stambenom zgradom.

Osnovni dokumenti

Određeni interni pravni akti o osnivanju etažne zajednice definišu njen formiranje i pre nego što se zgrada uknjiži. U drugim zemljama to su npr. SPORAZUM O OSNIVANJU ETAŽNE ZAJEDNICE, MEĐUVLASNIČKI UGOVOR, ili neki sličan dokument kojim se određuju osnovni odnosi između vlasnika, kao što je npr. pravilo glasanja i odlučivanja. Sastavni deo ovog osnovnog dokumenta, koji ustvari predstavlja statut stambene zgrade, treba da bude i DEKLARACIJA O PODELI SVOJINE u kojoj se nalaze i detaljni podaci o posebnim delovima (stanovima, garažama, poslovnom prostoru i dr) i zajedničkim delovima zgrada (steperištima, liftovima, krovu, pripadajućem zemljištu oko zgrade i dr.). Iz ovog osnivačkog dokumenta proističu i ostali važni akti, koji se donose na duži period, kao što su: UGOVOR O UPRAVLJANJU i ODLUKA O KUĆNOM REDU.

3. Šta je održavanje stambene zgrade?

U Srbiji

Pod održavanjem stambene zgrade podrazumevamo sve aktivnosti neophodne da zgrada bude bezbedna za korišćenje i očuva svoju funkcionalnu vrednost.

Prema propisima, održavanje stambenih zgrada i stanova obuhvata radove na investicionom i tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade i radove na investicionom održavanju stana. To podrazumeva redovno izvođenje radova na zaštitu zgrade, njenih zajedničkih i posebnih delova (stanova, poslovnih ostora, garaža), uređaja, instalacija i

opreme, opravku oštećenih i zamenu dotrajalih delova kojima se obezbeđuje njihova ispravnost, upotrebljivost i sigurnost.

Tekuće održavanje zajedničkih delova stambene zgrade obuhvata: održavanje higijene ulaza, steperišta, zajedničkih prostorija, čišćenje trotoara oko zgrade, deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija, čišćenje oluka, ravnih krovova, redovno servisiranje liftova, popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.

Kako se tretiraju poslovni prostori u stambenim zgradama

Poslovni prostori u okviru stambene zgrade su takođe u etažnoj svojini, pa su njihovi vlasnici obavezni da učestvuju u svim aktivnostima zgrade. Sadašnji propisi predviđaju da vlasnici poslovnih prostora treba da učestvuju u troškovima u proporcionalno većem udelu (do 4 puta) u odnosu na vlasnike stanova, s tim da se to reguliše internim aktima. Međutim, vlasnici poslovnog prostora najčešće tretiraju zajedničke delove zgrade (fasade) po svom nahodjenju.



Tu spadaju i redovni pregledi i servisiranje hidrofora, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja), instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradama, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade, bojenje zajedničkih prostorija i drugi radovi koji obezbeđuju zadovoljavajuće

korišćenje zgrade.

Investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade obuhva popravke ili zamenu: krovnog pokrivača, konstrukcije ili drugih elemenata krova, liftova, oluka, vodovodne, kanalizacione, elektro, interfonske, telefonske, kabloske TV, gasne, grejne mreže, hidrofora, dotrajalih elemenata u zajedničkim prostorijama

Neredovno održavanje dovodi do mnogo većih kvarova

Neblagovremena inspekcija i servisiranje instalacija, kod starijih zgrada vrlo često dovodi do težih kvarova za čije otklanjanje su potrebna neoupredivo veća sredstva nego za održavanje tih instalacija. Poplave ili požari izazvani dotrajalošću instalacija tipični su primeri nebrige



(podova, zidova, prozora, vrata, ograda itd), oštećenih fasada i druge radove, što čini vanredne investicije.

Finansiranje tekućeg održavanja je uglavnom na istom nivou u toku životnog veka eksploatacije objekta, dok se investiciono održavanje povećava sa starošću, odnosno amortizacijom objekta i to tako da se prva veća ulaganja javljaju između 10. i 20. godine eksploatacije, u zavisnosti od toga da li zgrada ima lift ili druge

uređaje, koji se brže amortizuju.

Pored ovoga, postoje radovi koji se obavljuju po osnovu neke havarije na objektu (pučanje cevi, požar, i sl.) koje je potrebno obaviti bez odlaganja. Najčešći razlog havarija je neblagovremeno obavljano održavanje, kako investiciono, tako i tekuće (npr. servisiranje liftova, zagruženje kanalizacije, dotrajalost elektro instalacije i sl.)

Zgrade starije od 30 godina postaju opasne po život

Neredovna inspekcija i nedovoljno ulaganje u održavanje i renoviranje liftova dovodi do fatalnih posledica

Članak iz „Večernjih Novosti“,
26.09.2007. N.V. Brković

SUGRADJANIN Nikola Dragičević (80) propao je juče u okno lifta u zgradu u Vjekoslava Kovača 10 na Zvezdari zadobivši teške povrede glave.

HRONOLOGIJA

31. oktobra 2006. godine - propao lift u Gandijevoj 73 i tom prilikom povređena ekipa Hitne pomoći

11. mart 2007. godine - devetogodišnji dečak, Aleksi Čađo, povređen kada je pokušao da izađe iz zaglavljenog lifta u naselju Medaković

14. mart 2007. godine - stanar zgrade u Ulici 11. krajiške divizije 47, Dragan Mutavdžić (65), poginuo dok je zajedno sa komšijom farbao lift

U drugim zemljama

Na sličan način definiše se redovno i vanredno održavanje i u razvijenim zemljama sa osnovnom razlikom što se ono planira i realizuje kao redovna aktivnost stambene zgrade. Vodjenjem tog posla se bave profesionalci, a propisima je regulisan način finansiranja koji se poštuje, jer se u suprotnom primenjuju sankcije, koje u krajnjim posledicama

mogu dovesti i do prodaje stana dužnika na licitaciji. Suštinska razlika je što se održavanje zgrada u potpunosti realizuje i obuhvata znatno veći obim radova nego što je to slučaj u Srbiji. Vrlo često, lokalni propisi mogu dodatno nametati obaveze održavanja, kada se radi npr. o elitnim gradskim zonama. Opštine mogu propisati učestalost čišćenja ili farbanja fasada.

4. Šta je upravljanje stambenom zgradom?



Pod upravljanjem, Zakon o održavanju stambenih zgrada podrazumeva staranje o održavanju zgrade u celini i zajedničkim delovima zgrade, obezbeđivanje i korišćenje sredstava za održavanje, korišćenje zajedničkih delova zgrade i drugim pitanjima koja se tiču održavanja (član 10).

Za stambenu zgradu kao celinu od interesa je pravilno korišćenje i blagovremeno obavljanje održavanja. Radi organizovanja ovih delatnosti, ali i svih pitanja koje se tiču načina korišćenja stanova i zgrade, stambenim zgradama se upravlja, odnosno obavlja se niz specifičnih stručnih poslova. Upravljanje zgradama posebno dobija na važnosti sa protokom vremena i starenjem zgrade.

U Srbiji

Sve ove obaveze su preciznije regulisane Uredbom o održavanju stambenih zgrada i stanova, koja je doneta 1993, dve godine pre usvajanja Zakona o održavanju stambenih zgrada. U sadašnjoj praksi, neke funkcije upravljanja obavljaju predsednik skupštine i delimično, javno stambeno preduzeće, ukoliko zgrada ima sklopljen ugovor o održavanju.

Po najavljenom novom propisu koji definiše etažnu svojinu, etažna zajednica obavezna je da nominuje upravnika, izborom između etažnih vlasnika.

Ovlašćenja upravnika uglavnom odgovaraju onima koja sada ima predsednik skupštine zgrade.

U drugim zemljama

U razvijenim zemljama, upravljanje podrazumeva veliki broj aktivnosti, znatno šireg obima od onoga koji se danas realizuje u Srbiji. Svi ovi poslovi obezbeđuju neometano korišćenje zgrade u skladu sa njenom svrhom (stanovanje) i očuvanje njene upotrebine, ali i tržišne vrednosti.



Poslovi upravljanja stambenom zgradom

- a) **Administrativni poslovi**, koji se tiču: procedura vođenja sastanaka; praćenja sprovođenja odluka usvojenih na sastanku vlasnika ili od-bora; angažovanja i nadzora nad radom osoblja (čistačica, domara i sl.); zaključivanja obaveznih ugovora, kao što su osiguranje, obezbeđenje zgrade, vođenje isprava i dokumentacije; informisanja novih vlasnika/zaku-paca, organa uprave i sl.;
- (b) **Finansijski poslovi**, koji se tiču: otvaranja bankovnog računa i kontrola podizanja sredstava sa računa; pripreme budžeta i njegovog raspoređivanja po statkama; kontrole plaćanja faktura, računa i poreza; kontrole protoka uplata vlasnika; isplaćivanja zarada angažovanog osoblja, i sl;
- (v) **Tehnički poslovi** i poslovi nadzora u korišćenju i održavanju imovine, koji se odnose na: pružanje različitih usluga; održavanje, obnovu i poboljšanje imovine; poštovanje kućnog reda; pomoć u dobrovoljnim aktivnostima članstva, itd

5. Šta je profesionalni upravnik zgrade?

Profesionalni upravnik (menadžer zgrade, *property manager* i dr.) označava akreditovano lice – preduzetnika ili specijalizovano preduzeće, koga skupština zgrade ugovorom angažuje da svakodnevno brine o zgradi i preuzme odgovornost za njeno pravilno korišćenje i održavanje, u ime i za račun stambene zgrade.

U Srbiji

Profesionalni upravnik stambenih zgra-dova još uvek ne postoji kao posebno profilisano zanimanje u Srbiji, mada ovakvi stručnjaci već postoje kod upravljanja poslovnim zgradama, bilo da su zaposleni kod vlasnika zgrade, bilo da su stručnjaci preduzeća koje je angažovano da vrši poslove upravljanja. Obzirom da

je u Srbiji u usponu biznis izdavanja poslovног prostora, već postoji značajan broj stručnih lica – upravnika, ili naprednijih specijalista *facility manager-a* koji se bave ovim poslom obuhvatajući organizaciju svih poslova – od izdavanja prostora do pružanja različitih usluga zakupcima, do organizacije održavanja objekta i optimizacije troškova i uvećanja profita.

U drugim zemljama

Profesionalni upravnici stambenih zgrada postoje u svim evropskim zemljama, a na prostorima bivše SFRJ, u Sloveniji, Hrvatskoj i BiH. Za bitne odluke, etažna zajednica je jedina ovlašćena i ona sklapa ugovor sa upravnikom i razrešava ga dužnosti.

Ovlašćenja i zadaci su precizirani ugovorom i profesionalni upravnik je plaćen za svoj rad. U zemljama nastalih od bivše SFRJ, javna stambena preduzeća koja su se bavila održavanjem stambenih zgrada su privatizovana i postala su jedni od mnogobrojnih privrednih subjekata u ovoj značajnoj privrednoj grani.

Poslove upravljanja mogu obavljati sami vlasnici (jedan ili više), što je primenljivo za manje stambene zgrade, sa manjim budžetima ili, što je uglavnom najčešći slučaj, specijalizovano preduzeće ili ovlašćeni pojedinac preduzetnik – licencirani upravnik.



Učesnici obuke za profesionalne upravnike stambenih zgrada u okviru pilot projekta GSA Kragujevac. maj 2009

Nadležnosti i obaveze profesionalnog upravnika

- poslovi zastupanja etažne zajednice
- izvršavanje odluka donetih na sastancima etažnih vlasnika,
- planiranje i izvršavanje aktivnosti na tekućem i investicionom održavanju
- vođenje finansija (dostavljanje faktura i kontrola uplata, otvaranje bankovnog računa u korist zajednice, angažovanje knjigovođe i prezentacija kvartalnih i godišnjih finansijskog izveštaja),
- priprema i prezentacija godišnjeg plana aktivnosti
- sazivanje sastanaka,
- saradnja sa savetom/odborom etažne zajednice (kao njegovim nadzornim organom).
- priprema ugovora o angažovanju izvodjača radova, o osiguranju i drugim uslugama
- pristup stanovima radi inspekcije i obavljanja poslova na održavanju zajedničke imovine,
- zastupanje i predstavljanje zajednice na sudu,

6. Kako se finansira upravljanje i održavanje?

U Srbiji

U Zakonu o održavanju stambenih zgrada se propisuje da skupština zgrade utvrđuje visinu i način obezbeđivanja sredstava za održavanje.

Način finansiranja održavanja u Srbiji se razlikuje od zgrade do zgrade.

One zgrade koje imaju ugovore sa javnim stambenim preduzećima (a njih u Srbiji sada ima još samo u velikim gradovima) izdvajaju simbolična sredstva

koja opština propisuje kao naknadu za tekuće održavanje i «dežurstvo za hitne intervencije».

Ova neznatna sredstva ni izbliza ne mogu pokriti sve realne troškove tekućeg održavanja

U zgradama koje same organizuju održavanje novac se skuplja posebno za čišćenje, posebno za radove za koje se postigne dogovor, najčešće konsenzusom.

Koliko košta održavanje po ugovoru sa javnim stambenim preduzećem?

Sadašnja izdvajanja su izuzetno malo i ona na mesečnom nivou iznose jedva malo više od dnevнog troška za cigarete za jednu osobu

Za stan od 50 m² u Beogradu to je 250 din, a u Kragujevcu 150 din, za zgrade bez lifta



Koliko plaćaju vlasnici koji sami organizuju održavanje

Primer jedne stambene zgrade iz Novog Sada

Elektroinstalacije, rasveta, interfoni	SZR "Elektross"	100,00 din.
Čišćenje zajedničkih prostorija	Higijena" AD	252,20 din.
Održavanje lifta	Monitor AD Beograd	89,20 din.
Instalacije vodovoda i grejanja	JKP "Stan"	3,95 din. po m ²
Na račun Skupštine se izdvaja mesečno		160,00 din. po stanu.
Završni račun od ovlaštenog računovođe se postavlja na sajt Skupštine po isteku godine		

Ukupno za stan od 50 m² izdvaja se oko 700 din.

Izvor: www.skupstinastanara.com, decembar 2008

Za velike investicione radove je veoma teško skupiti sredstva, osim u slučaju kada su oni skopčani sa hitnim intervencijama, koje ugrožavaju ili onemogućavaju korišćenje zgrade i stanova. Ali i u tom slučaju, ako su radovi veliki, vlasnici često nisu u stanju da sakupe potrebna sredstva, pa u krajnjem slučaju interveniše opština sa vanrednom pomoći.

Postoje zgrade koje imaju neki dodatni izvor prihoda (naknada za antenu mobilne telefonije, krovna reklama, izdavanje zajedničkih prostorija) i one su u velikoj prednosti u odnosu na ostale zgrade, jer se svi ovi prihodi usmeravaju u održavanje zgrade.

Radnom verzijom Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima, predviđa

se da etažna zajednica određuje višinu mesečnog iznosa za upravljanje i održavanje, kao i da ukoliko to ne uradi EZ, opština može da odredi ovaj iznos. Ukoliko ni lokalna samouprava to ne učini, ovaj obaveza bi se plaćala o u visini od 5% prosečne mesečne zarade po zaposlenom u RS.

U drugim zemljama

Sredstva koja se izdvajaju za ovu svrhu u drugim zemljama, drastično su veća (10 do 20 puta) nego u Srbiji i ona manje ili više odgovaraju stopama amortizacije objekta. U Sloveniji i Hrvatskoj je propisana i visina mesečnog iznosa za rezervni fond. U Sloveniji, za zgrade starosti do 10 godina ne postoji obaveza izdvajanja za rezervni fond.

Kako se finansira upravljanje i održavanje:

- 1) **redovnim plaćanjem tekućih troškova** - upravljanja, čišćenja i tekućeg održavanja
- 2) **izdvajanjem** sredstava u rezervni fond zgrade, što je ujedno i vid štednje,
- 3) **osiguranjem** objekta, za finansiranje radova koje su posledica havarija usled nepredviđenih okolnosti i
- 4) **kreditiranjem**, direktno od strane banaka ili uz posredovanje preduzeća koja upravljuju zgradama.

Troškovi održavanja u odnosu na primanja

U Hrvatskoj, zakonom propisano izdvajanje u rezervni fond zgrade iznosi oko 15 eura za stan od 50 m², odnosno 5 puta više nego što se plaća javnim stambenim preduzećima za održavanje u Srbiji.

Pri tome prosečna plata u Hrvatskoj je samo 1,6 puta veća od prosečne plate u Srbiji (avgust 2008.).

Poslovi upravljanja zgradom plaćaju se iz redovnih mesečnih izdvajanja svih etažnih vlasnika, vrlo često uz preporučeni iznos, procenzualan u odnosu na ukupna sredstva za upravljanje i održavanje.

* * *

Kako u postojećim uslovima unaprediti efikasnost upravljanja i održavanja stambenih zgrada?

VOV SU PRAKTIČNA UPUTSTVA ZA VLASNIKE STANOVA I SADRŽE KONKRETNE PROCEDURE, PRIMENJIVE U SADAŠNJIM USLOVIMA

Šest osnovnih koraka

1. korak Osnivanje skupštine vlasnika stanova

Sve stambene zgrade koje imaju ugovor o održavanju sa javnim stambenim preduzećima imaju formirane skupštine zgrade. Za zgrade koje nemaju formiranu skupštinu ili savet (za zgrade do 10 stanova) ovde se navodi opis postupka. Da bi Skupština vlasnika bila registrisana sa svojstvima pravnog lica za sve poslove upravljanja, potrebno je sprovesti sledeće aktivnosti:

- Formirati skupštinu / savet zgrade na sastanku vlasnika stanova i ostalih posebnih delova (potrebno prisustvo više od polovine vlasnika i/ili ovlašćenih predstavnika), u okviru čega se sačinjava zapisnik sa sastanka, kao sastavni deo Odluke o osnivanju; Sastavni deo ove odluke je i spisak vlasnika, sa dokazima o pravu svojine – fotokopijama vlasničkih dokumenata .
- Izabrati predsednika skupštine / saveta i radna tela, najbolje na osnivačkom sastanku (a zatim na ostalim generalnim godišnjim sastancima ponovno utvrđivati izbor predsednika i radnih tela);
- Registrovati skupštinu / savet zgrade, predavanjem Odluke o formiranju skupštine kod nadležnog opštinskog organa (obično je to odeljenje za stambeno-komunalne poslove); Nadležno odeljenje izdaje Uverenje o registraciji skupštine i ovlašćenom predsedniku
- Izraditi pečat skupštine / saveta zgrade, na osnovu Uverenja koje je izdala Opština, i dati ovlašćenja predsedniku skupštine zgrade za njegovo čuvanje i korišćenje (skupštinskom odlukom, uz utvrđivanje odgovornosti pismenim putem);
- Upisati skupštinu / savet zgrade u registar Republičkog zavoda za statistiku čime se dobija matični broj
- Pribaviti poreski identifikacioni broj (PIB), registrovanjem kod opštinskih organa poreske uprave, na osnovu prethodno pribavljenih dokumenata
- Ovlaštiti lice za zastupanje (obično predsednika Skupštine) i o tome sačiniti poseban zapisnik ukoliko to nije uradjeno na osnivačkoj skupštini.
- Pripremiti i overiti u Opštini OP obrazac - Overeni potpis lica ovlašćenih za zastupanje
- Otvariti tekući račun u banci na osnovu svih navedenih dokumenata, od kojih su Uverenje o formiranju skupštine zgrade sa ovlašćenjem za zastupanje i OP obrazac originali ili overene kopije, a ostalo fotokopije

OVDE SE ZAVRŠAVAJU ZAKONSKI DEFINISANI, MADA NEOBAVEZUJUĆI POSLOVI. DALJI KORACI PREDSTAVLJAJU DODATNE AKTIVNOSTI KOJIMA SKUPŠTINE MOGU ZNAČAJNO DA POBOLJŠAU KVALITET ŽIVOTA U ZGRADAMA I POSTAVE OSNOVE ZA ODRŽANJE I UVEĆANJE VREDNOSTI SVOJIH STANOVA. OVI KORACI, IAKO IMAJU ODREĐENI REDOSLED, NISU MEĐUSOBNO USLOVLJENI, PA IH SKUPŠTINE MOGU PRIMENJIVATI ONIM REDOM KOJIM TO NJIMA NAJVİŞE ODGOVARA

2. korak Zaključivanje Međuvlasničkog ugovora

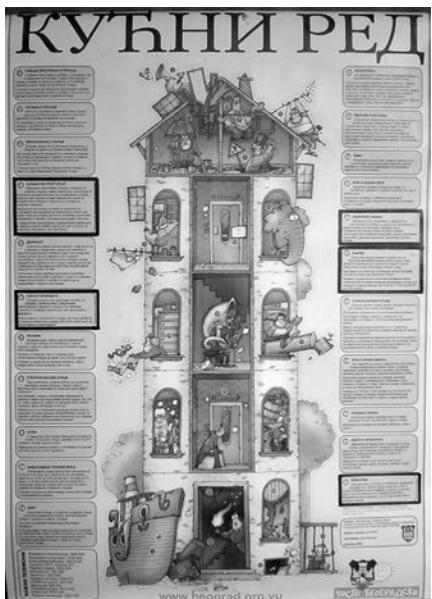
Bez obzira na različite pristupe u pojedinim zemljama, **MEĐUVLASNIČKI UGOVOR** ili **SPORAZUM O OSNIVANJU ETAŽNE ZAJEDNICE** kojim se detaljno uređuju odnosi između vlasnika sadrži:

1. **Osnovne podatke o stambenoj zgradi** (adresa, katastarska parcela i katastarska opština, spratnost, broj posebnih delova zgrada-stanova, poslovnih prostora i garaža i dr.);
2. **Popis vlasnika** stanova i drugih posebnih delova, sa površinama i dokazom o pravu svojine i **popis zajedničke imovine** (zajednički delovi zgrade i uređaji)
3. **Prava i obaveze vlasnika** (učešće u korišćenju i u upravljanju zajedničkom imovinom, pravo prodaje jedinice, davanje saglasnosti u vezi pojedinih pitanja, obaveza pridržavanja **pravila kućnog reda**, obaveštavanja upravnika o iznajmljivanju jedinice, omogućavanje pristupa stanu nekom trećem licu i dr.);
4. Definisanje **finansijskih pitanja**, kao što su budžet održavanja, rashodi za zajedničku imovinu, način plaćanja, obračunavanja i izveštavanja;
5. **Utvrđivanje organa uprave** i nadležnosti etažne zajednice u upravljanju;
6. Definisanje **načina odlučivanja** na sastancima skupštine zgrade (način sazivanja, učestalost sastanaka, način odlučivanja, žalba na odluke), a posebno način sazivanja i vođenja generalnog godišnjeg sastanka;
7. **Rok važnosti** Međuvlasničkog ugovora i ostala pitanja;

Radna verzija Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima navodi Ugovor o etažiranju kojim se određuju posebni delovi zgrade i lica kojima pripada susvajina, na osnovu čega se traži upis prava. Ovaj tekst precizno reguliše sledeća pitanja: prava i obaveza etažnih vlasnika, pravni položaj, organe i nastanak etažne zajednice, obaveze postavljanja

upravnika, način donošenja odluka, kao i prava i obaveze etažne zajednice, koje, između ostalog, predviđaju i izdvajanje sredstava na mesečnom nivou za vršenje prava i obaveza, odnosno upravljanja i održavanja. Po sadržaju, to je veoma sličan dokument, kakav se predlaže ovim korakom.

3. korak Donošenje Pravilnika o kućnom redu



U Zakonu o održavanju stambenih zgrada je propisano da skupština zgrade utvrđuje uslove i način održavanja reda u zgradama, ali nisu data uputstva na koji način ona to treba da učini.

Pravilima o kućnom redu se ograničavaju prava vlasnika stanova u korišćenju njihovog stambenog prostora, na način da ne narušavaju prava drugog vlasnika u korišćenju njegovog stana ili zajedničkog prostora, bezbednost zgrade i njene okoline, zdravlja i bezbednosti ljudi.

U skladu sa tim zahtevima se formulišu pravila kućnog reda. Pošto je svaka stambena zgrada u specifičnom okruženju i suočava se sa specifičnim problemima, pravila kućnog reda mogu biti različita i mogu se odnositi na pojedinačne zgrade, ali i na stambene blokove.

Šta sadrži Pravilnik o kućnom redu?

- vremenski period pridržavanja kućnog mira (npr. tokom noći od 22 do 6 časova i između 14 i 17 časova)
- pravila za korišćenje terasa, kao npr. i način obezbeđivanja saksija na terasama i prozorima
- odgovornost za štete
- pravila za sušenje veša
- način postavljanja dodatnih uređaja i instalacija (npr. klima uredjaja)
- pravila za odlaganje otpada
- pravila za držanje kućnih ljubimaca
- pravila za korišćenje zajedničkih unutrašnjih i spoljnih površina
- pravila vezana za bezbednost (npr. zaključavanje spoljnih vrata)
- način obaveštavanja vlasnika o svim važnim pitanjima
- raspored i organizovanje obavljanja nekih iznenadnih ili neodložnih aktivnosti od strane vlasnika (npr. čišćenje snega i leda)
- pravila protivpožarne zaštite i drugo, od posebnog interesa za vlasnike

Beogradska *Odluka o kućnom redu* je odlična polazna osnova za izradu internog dokumenta.

Pravilnik o kućnom redu se predviđa u Međuvelasničkom ugovoru, a donosi se, kao i svi dokumenti etažne zajednice, odlukama skupštine, tj većine vlasnika. Pošto je to važan dokument, on treba da se usvaja odlukom na generalnom godišnjem sastanku skupštine, a može ga sačiniti predsednik skupštine i dostaviti nacrt pravilnika vlasnicima, pre sastanka, u pisanoj formi. Sami vlasnici na sastanku daju svoje pred-

loge i primedbe, što se beleži u zapisniku, te se na osnovu nacrta pravilnika i primedaba vlasnika, sačinjava konačna verzija, koju svi prihvataju zapisnički i primaju kopiju. Pravilnik može biti posebno izložen kod ulaza u zgradu.

Predsednik ili drugo zaduženo lice upozorava vlasnika koji je narušio pravila, a ponovljeno narušavanje pravila vodi ka sankcijama koja su predvidjena internim aktom ili ka zakonitoj akciji etažne zajednice (tužbi sudu).

4. korak Procena stanja zgrade i izrada plana održavanja

Stambene zgrade bi trebalo da pre zaključivanja MEĐUVLASNIČKOG UGOVORA, ili ubrzo potom angažuju jedno ili više stručnih lica koja bi procenila stanje zgrade i utvrdila polaznu osnovu od koje se kreće sa novim načinom održavanja zgrade. Zgrade koje imaju ugovor sa javnim stambenim preduzećem bi trebalo da procenu stanja i plan održavanja izrade uz pomoć stručnih lica iz javnih stambenih preduzeća.

Ovakva procena može se izraditi prema ustaljenoj proceduri koja obuhvata inspekciju konstruktivnih elemenata zgrade, krovova, fasada, prozora i spoljnih vrata, instalacionih vodova, distributivnih elemenata i uređaja u zgradi i završnih radova na zajedničkim delovima zgrade.

Procena stanja je ujedno i početni korak za sve dalje aktivnosti na upravljanju i održavanju. Posebno se može napraviti

plan modernizacije zgrade, koji može uključiti npr. termičku izolaciju zgrade, zamenu fasadne stolarije i sl.

Na osnovu procene stanja priprema se plan tekućeg i plan investicionog održavanja, koji se vodi po elementima zajedničkih delova zgrade. Na osnovu planova održavanja izrađuju se planovi finansiranja, odnosno budžeta zgrade, u koje ulaze svi prihodi i svi rashodi zgrade. Završni račun zgrade ujedno je i zakonska obaveza, ali koju ispunjava zanemarivo mali broj zgrada, uglavnom samo onih sa velikim brojem stanova.

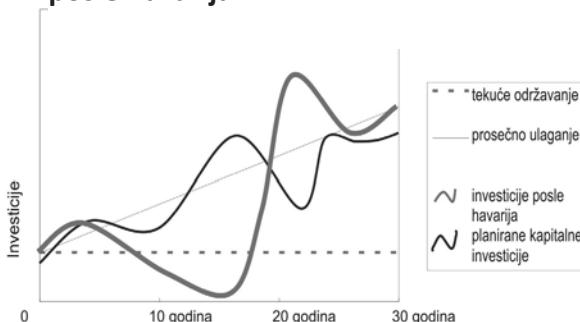
Uputno je planom finansiranja tekućeg održavanja predvideti i troškove koji do sada nisu predvidjeni, kao što je, pre svega, osiguranje zgrade, a po potrebi to može biti i obezbedjenje, čišćenje snega, hortikulturni radovi, pranje fasade, čišćenje oluka i dr.

5. korak Osnivanje rezervnog fonda zgrade

Zgrade mogu formirati rezervni novčani fond svih vlasnika iz koga bi se plaćalo zakonski obavezno održavanje zgrade, ali i drugi neophodni tekući troškovi, kao i poboljšanja na zgradama. Većinski donešena odluka Skupštine zgrade (sa više od polovine vlasnika) ima pravno dejstvo na sve etažne vlasnike i tada su svi zakonski obavezni da uplaćuju dogovorena sredstva u dogovorenim rokovima. Odluka o iznosu koji se uplaćuje može se definisati na osnovu vrednosti stanova, a uglavnom se izražava kroz određeni mesečni iznos po m² stana.

Skupštinskom odlukom se definije i način korišćenja fonda, a naplatu organizuje i sredstva uplaćuje na žiro račun zgrade predsednik skupštine. Najjednostavniji način je da se štampane mesečne uplatnice daju svim vlasnicima, kao standardne mesečne uplatnice za komunalne usluge.

Planirane i kapitalne investicije posle havarija



Koliko košta efikasno održavanje?

Da bi se održala funkcionalnost i vrednost stambene zgrade i stanova, godišnje je potrebno prosečno izdvajati sredstva u nivou 1% do 2% cene zgrade, s tim da to izdvajanje podrazumeva i tekuće i investiciono održavanje, odnosno redovne operativne troškove i kapitalne popravke, remonte i rekonstrukcije.

Izmedju 15 i 20 godine životnog veka zgrade pojavljuje se značajno povećanje troškova za vanredno (investiciono) održavanje.

U načelu, ovaj fond bi trebalo da služi kao štednja za veće intervencije kod zgrada koje već imaju ugovore o održavanju sa javnim stambenim preduzećima. Za one zgrade koje samostalno organizuju održavanje redovne mesečne uplate mogu sadržavati i troškove tekućeg održavanja i rezerve, a da li će se ta sredstva nalaziti na jednom ili dva računa, trebalo bi da bude odluka skupštine.

Na grafikonu su prikazane skokovite promene u potrebnim investicijama sa koje idu sa starenjem zgrade.

Izvor: TRENDS AND PROGRESS IN HOUSING REFORMS IN SOUTH EASTERN EUROPE, S. Tsenkova. Council of Europe, 2005

Da li sadašnja izdvajanja mogu biti racionalnije korišćena?

Božidar Šiljegović, predsednik skupštine jedne velike stambene zgrade u Beogradu, smatra da bi sredstva koja se u njegovoj zgradi svakog meseca uplaćuju javnom stambenom preduzeća (oko 15.000 eura godišnje) mogla biti na mnogo bolji način iskorишćena kada bi njima direktno raspolagala uprava zgrade. On smatra da je vrednost radova i usluga koje sada ta zgrada dobija za uplaćeni novac znatno manja nego što bi to realno mogla biti, a da je kvalitet usluge nizak.

6. korak Angažovanje profesionalnog upravnika zgrade

Iako još uvek nije uvedena posebna profesija upravnika stambene zgrade, stručnim poslovima koji se tiču upravljanja bave se mnogi – javna stambena preduzeća, advokati, računovodje, tehničari, inženjeri, a pre svega, predsednici skupština zgrada.

U većini zgrada koje imaju neki izvor prihoda, predsednici skupština primaju odredjenu manju naknadu za svoj rad, što ukazuje da je u tim slučajevima jasno prepoznato da neko treba da bude plaćen za posao upravnika (to je jasno i pri izboru predsednika skupštine zgrade, kada uglavnom niko ne želi da se prihvata takve zahtevne funkcije).

U Srbiji su nekada postojali hauzmajsatori (pre Drugog svetskog rata), a potom domari, koji su se bavili kontrolom ulaza u zgradu, inspekcijom tehničkog stanja zgrade, organizovanjem održavanja i sitnim popravkama u stanicima, kao dopunskim radom. Danas su za ovaku vrstu posla zainteresovani i mnogi efikasni predsednici skupština zgrada, posebno oni sa slobodnim profesijama ili preduzetnici.

Skupštine zgrada mogu, kao najnapredniji korak u unapređenju upravljanja i održavanja zgrade, potražiti takva adekvatna lica, angažovati ih UGOVOROM O UPRAVLJANJU, sa jasno specificiranim poslovima, vremenom angažovanja i očekivanim rezultatima.

* * *

Predloženi koraci, kojima se može unaprediti organizacija, efikasnost upravljanja i povećati kvalitet i obim održavanja ne traže preveliki angažman, već pre strpljenje i iskrenu volju većine etažnih vlasnika u jednoj zgradi da unaprede svoje zajedničko životno okruženje. Početak tog posla je edukacija, čemu bi trebalo da posluži i ova knjižica.

Izvori i literatura

Zakon o održavanju stambenih zgrada (Sl. glasnik RS br. 44/95, 46/98, 1/01)

Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa (Sl. list SFRJ br 6/80 i 36/90 i Sl. list SRJ br 29/96)

Uredba o održavanju stambenih zgrada i stanova (Sl. glasnik RS br. 43/93)

Zakon o lokalnoj samoupravi (Sl. Glasnik RS br. 129/2007)

Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama (Sl. list Grada Beograda, br 12/96)

Odluka kojom se utvrđuje da odluka o posebnoj naknadi za održavanje stambenih zgrada, koju je donela skupština grada Beograda 29. aprila 1996 nije u saglasnosti sa Ustavom. Ustavni sud (Sl. list grada Beograda br 9/96)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine R. Hrvatske, br 91/96, 68/98, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006)

Uredba o održavanju zgrada (Narodne novine R. Hrvatske, br 91/96)

Stanovanjski zakon (Uradni list R. Slovenije, št. 69/03)

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list R. Slovenije, št. 20/04)

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur.l. R. Slovenije, št. 45/2008)

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanskih stavb in stanovanj (Ur.l. R. Slovenije, št. 20/2004)

Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada I upravljanju zgradama (Službene novine Kantona Sarajevo, br. 21/04),

Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja (Službene novine Kantona Sarajevo, br. 5/05)

Condominium Act, 1998, Loi de 1998 sur les condominiums, (Ontario regulation 49/01)

United Nations Economic Commission for Europe (UN-ECE) (2002) Guidelines on Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition. ECE/HBP/123. New York and Geneva

United Nations Humans Settlements Programme (UN-HABITAT) (2006) Četiri strateške teme za stambenu politiku Srbije, Beograd: Ministarstvo za kapitalne investicije Vlade Srbije i UN-HABITAT. Nacionalna konferencija o stanovanju, jul 6-7 Jul 2006.

Ka novom stvarnom pravu Srbije; Nacrt Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima, GTZ, Republika Srbija, Ministarstvo pravde, 2006.

Radna verzija Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima, Ministarstvo pravde, 2008

www.solitercina.co.nr

www.bulevarnikoletesle17nis.com

www.njegoseva30.googlepages.com

www.skupstinastanara.com

www.skupstina-stanara.com



Serija **Vodiči za urbani život** na informativan i praktičan način obradjuje važne teme iz urbane svakodnevice, sa namerom da približi širokom krugu čitalaca osnovne informacije o stručnim pitanjima problematike života u gradovima. Ovi vodiči namenjeni su građanima koji žele da unaprede svoje znanje i praksu u svom neposrednom okruženju, ali i stručnjacima i donosiocima odluka, predstavnicima izvršne i zakonodavne vlasti, koji posredno ili neposredno učestvuju u procesima upravljanja gradovima.

CIP – Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд
69.059.1:728.2

Dodatne informacije o brošuri i obrascima dokumenata koji se pominju u tekstu mogu se dobiti u Programu za urbani razvoj

e-mail: office@pur.rs

МОЈОВИЋ, Ђорђе, 1964-
Kako efikasno održavati stambenu zgradu:
Savremeni koncepti organizacije, upravljanja i
održavanja stambenih zgrada u etažnoj svojini
[Djordje Mojović ; saradnici Svetlana
Ristić, Živorad Stanković]. - Beograd :
Program za urbani razvoj ; Kragujevac :
Gradska stambena agencija, 2009 (Beograd:
C-print). - 32 str. ; ilustr. ; 21 cm. -
(Vodič za urbani život)

“...deo pilot projekta ‘Unapredjenje
Organizacije i upravljanja stambenim zgradama
I remont lifotva’ ...” --> str. 3 – Podataka
O autoru preuzet iz kolofona. – Tiraž 500. –
Bibliografija: str. 31

ISBN 978-86-912561-0-4 (PUR)

a) Стамбене зграде – Одржавање b)
Стамбене зграде – Управљање
COBISS.SR –ID 158568972



Vodič **Kako efikasno održavati stambenu zgradu** je namenjen pre svega, vlasnicima stanova u stambenim zgradama, koji se stručno nazivaju terminom *etažni vlasnici*. Etažni vlasnici imaju u svojini poseban deo zgrade, svoj stan, garažu ili poslovni prostor i učešće u pravu svojine na zajedničkim delovima zgrade.

Vodič daje osnovne informacije o sadašnjim problemima održavanja stambenih zgrada u Srbiji, o osnovnim pojmovima kako se u zemljama sa tradicijom ovakvog načina stanovanja definiše etažna svojina, prava i obaveze koje iz nje proizlaze i objašnjava modelski kako se organizuje upravljanje i održavanje stambenih zgrada. Na kraju, dat je i predlog konkretnih postupaka kojima je moguće unaprediti upravljanje i održavanje u postojećim zakonskim uslovima u Srbiji.

Razlog za pojavljivanje ove brošure nalazi se u činjenici da je masovna privatizacija društvenih stanova donela niz teških posledica za oblast stanovanja, a kao jednu od najvećih, rapidno propadanje stambenog fonda, usled neodgovarajućih propisa i nepostojanja prakse i kulture stanovanja u etažnoj svojini. U našim gradovima više od tri četvrtine stanovnika stanuje u zgradama sa više vlasnika, a 90% domaćinstava živi u sopstvenom stanu, pa su ovakve informacije i uputstva od interesa za gotovo sve gradjane.

Život u gradu traži poznavanje pravila, a jedna od važnijih su svakako i pravila stanovanja u stambenim zgradama u etažnoj svojini.

ISBN 978-86-912561-0-4

