

**СТАЛНА КОНФЕРЕНЦИЈА ГРАДОВА И ОПШТИНА
САВЕЗ ГРАДОВА И ОПШТИНА СРБИЈЕ**



- **IX седница Председништва
Београд, 6. фебруар 2013. године**

Тачка 6.

**ПЛАТФОРМА
РЕФОРМЕ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА У ЕТАЖНОМ ВЛАСНИШТВУ**

Б е о г р а д, фебруар 2013. године

ПРЕДЛОГ МОГУЋИХ МЕРА ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ЕФИКАСНОСТИ ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА У ЕТАЖНОМ ВЛАСНИШТВУ

Увиђајући да:

- је садашњи начин управљања и одржавања зграда у етажној својини (посебно стамбених) неодржив и да прогресивно доприноси пропадању у целини највреднијег капитала појединаца, односно државе (све непокретности у етажној својини),
- се тај начин директно угрожавају животи и здравље грађана и превремено амортизују непокретности
- је, по свом основном закону, локална самоуправа одговорна за добро функционисање прописа који се тичу управљања и одржавања стамбених зграда,
- а да су резултати досадашње праксе коју дефинише специјализована регулатива, од 1995. г., поражавајући, односно да локалне самоуправе нису у стању да реализују обавезе из своје надлежности, које су им додељене овом регулативом, а
- имајући у виду локални карактер проблема, његове изузетне размере, као и његово прогресивно повећање и усложњавање,

СКГО предлаже реализацију првог нужног корака, припрему стратешког / акционог документа – Платформе којом ће се оценити актуелно стање, направити инвентар постојећих иницијатива, дефинисати проблеми и дугорочни циљеви, а затим припремити програм мера из области законодавства, успостављања нових и јачања постојећих институционалних капацитета, едукације грађанства, реализације пилот активности и поступног увођења системских промена.

Ова платформа је резултат рада експертске радне групе¹, која је, у периоду од маја до децембра 2012. године, уз округле столове и консултације са надлежним службама локалних самоуправа, припремила предлог могућих мера за унапређење ефикасности одржавања стамбених зграда у етажном власништву.

Проблем одржавања стамбених зграда у етажном власништву (ЗЕВ) настао је са масовном приватизацијом друштвеног стамбеног фонда. Још увек актуелни транзицијски стамбени закони, анахрони својински односи и нерегулисан новостворени институт етажног власништва, култура становања и однос према својини наслеђен из социјалистичког периода, прописи за које не постоји одлучност да се спроводе, повлачење државе из стамбеног сектора и изузетно ниско улагање у одржавање, све то је довело до тренда убрзане амортизације стамбеног фонда, смањења вредности капитала, како појединца тако и државе и угрожавања живота и здравља људи.

¹ Експертску радну групу за израду Платформе СКГО чинили су: др Ђорђе Мојовић, руководилац ЕРГ, и чланови: Зоран Костић, члан градског већа град Београд, Светлана Ристић, шеф Одсека за стамбене послове, Министарство грађевинарства и урбанизма, Живорад Станковић, градска стамбена агенција, Крагујевац, др Жарко Анђелковић, ЈП Градско Стамбено, Београд.

Овај проблем, иманентан већини земаља у пост-социјалистичкој трансформације захтева свеобухватну реформу и постепено увођење одговарајуће легислативе и праксе.

Евидентан проблем су генерално веома лоше одржаване зграде у етажној својини, пре свега стамбене, али такође и зграде се мешаним стамбеним и пословним функцијама и мали број пословних зграда (као нпр. тржни центри) изграђених и продатих на тржишту великом броју појединачних, етажних власника.

Лоше одржавање стамбених зграда довело је до:

- руинирања зграда до нивоа да оне неретко могу представљати опасност по живот и здравље власника и трећих лица (лифтови, фасаде, инсталације)
- континуираног и убрзавајућег пада вредности и амортизације некретнина, а тиме, капитала појединца, његове материјалне сигурности и хипотекарног потенцијала, па тако и укупног капитала државе.

ЗАШТО СЕ ЗГРАДЕ У ЕТАЖНОЈ СВОЈИНИ НЕ ОДРЖАВАЈУ ДОБРО?

Разлози су многоструки, а налазимо их у:

- непостојању правног оквира који дефинише етажну својину (етажна својина је својина на посебном делу зграде и учешће у својини на заједничким деловима зграде)
- недовољно регулисаним односима између етажних власника, њиховим правима и обавезама
- култури становања наслеђеној из социјалистичког периода и одсуства свести о одговорности за заједничке делове зграде
- волонтерском и аматерском управљању, пре свега стамбеним зградама и непостојању професионалне управе
- неспровођењу законом одређених надлежности локалних самоуправа (инспекцијски надзор и извршења, регистри стамбених зграда итд)
- непрецизном разграничењу посебних од заједничких делова зграде, као и својинских права између приватних власника и комуналних предузећа (када су и ова једни од етажних власника) и обавеза који из тог односа проистичу
- ниском нивоу улагања у редовно и ванредно одржавање и непостојања фондова за случај потребе за ванредним одржавањем (непостојање обавезе минималног издвајања)
- непостајању финансијских механизма за подршку ванредном одржавању (комерцијални и субвенционисани кредити, осигурање кредита, хипотеке)
- недовољно ефикасним и нерационалним буџетским субвенцијама за ванредно одржавање

- осиромашеним етажним власницима, који су, по правилу до својине дошли у приватизацији друштвених станова почетком 1990-тих, за нереално ниска средства
- непостојању тржишта услуга управљања стамбеним зградама и неразвијеном тржишту услуга одржавања зграда
- застарелом и неефикасном моделу одржавања зграда преко јавних стамбених предузећа, уз одржање принципа који нису прихватљиви у тржишним привредама (одлучивање о располагању средствима и њихова реализација на истом месту, „претплата“ за радове на текућем одржавању, без еквивалента у реално пруженим услугама, нетранспарентност, располагање приватним средствима кроз процес јавне набавке итд.)

На основу упоредних анализа националних система управљања и одржавања стамбених зграда у етажном власништву, студија случаја и препорука Студије стамбеног сектора Србије и Црне Горе (Country profile of the housing sector of Serbia and Montenegro, UNECE, 2005), узимајући препоруке са међународних конференција и ослањајући се на смернице, које су израдиле међународне експертске мреже за актуелну ситуацију у земљама у транзицији (Guidelines for Condominium Ownership of Housing for Countries in Transition, UNECE, 2002), овом платформом се предлаже концепт свеобухватних мера чијим би се спровођењем постепено успостављао ефикасни систем управљања и одржавања зграда у етажној својини.

Мере су груписане према надлежностима на три нивоа интервенције: републички ниво, ниво локалне самоуправе и ниво стамбене зграде – етажне заједнице.

1. НАДЛЕЖНОСТИ РЕПУБЛИКЕ

1.1. СТРАТЕШКИ ОКВИР

Обзиром да стамбене зграде у етажном власништву чине око 50% стамбеног фонда у градовима у Србији (близу 800.000 станова) решавање проблема њиховог одржавања свакако треба да буде један од стратешких приоритета националне стамбене политике, на шта је указано и препорукама Студије стамбеног сектора (УНЕЦЕ, 2005). Ова студија је проблем даљег пропадања стамбеног фонда видела као један од највећих проблема нове стамбене политике. Према препорукама ове студије потребно је²:

- направити акциони план за модернизацију стамбеног фонда и инфраструктуре,
- спровести пилот програме, укључујући и кредите и грантове где је најургентније,
- припремити практичне смернице за примену мера енергетске ефикасности.

Изводећи закључке из анализираних усмеравајућих докумената, у области одржавања стамбених зграда, стамбена политика у Србији би требало да дефинише оквире за:

- a) законске промене и израду прописа нижег нивоа

² Извор: УНЕЦЕ, 2005. стр. 82

б) јачање постојећих и формирање нових институционалних капацитета у јавном сектору за обуку и надзор

ц) увођење професионалне управе у ЗЕВ и успостављање инструмената акредитације и надзора

д) успостављање повољног амбијента за развијање приватног сектора у области управљања и одржавања, укључујући и приватизацију јавних предузећа

е) перманентну обуку учесника у процесу

ф) промоцију нових модела и вредносних стандарда етажне својине

г) обезбеђење средстава за дугорочно финансирање модернизације стамбеног фонда

Приликом формулисања стамбене политике, поставиће се многе дилеме обзиром да не постоје стандардна решења, па је нужно пажљиво одредити шта најбоље одговара у постојећој ситуацији. Могуће је да ће се појавити и прелазна решења, па се као природно намеће дугорочно и фазно унапређење система.

Дилеме се углавном појављују код обавезујућих мера и одговарајућих санкција: Да ли се мора формирати Скупштина зграде? Да ли се мора ангажовати професионални управник? Да ли се мора обавезно издвајати у резервни фонд? Шта бива са појединцем који не издваја у фонд? Како санкционисати власника који не прихвата да учествује у капиталним радовима на заједничким деловима зграде, за које је квалификована већина већ донела одлуку? Како добити хипотекарни кредит за радове на заједничким деловима зграде? Да ли да станари из приземља плаћају поправку лифта? и сл. Оваква питања би требало пренети на процес израде закона и прописа који ће их детаљно дефинисати, а у оквиру стамбене политике би требало одредити само основне правце, области интервенције, све актере и њихове улоге у процесу.

Као посебан, али не мање важан проблем су и ЗЕВ у којима се налази пословни простор. Власници пословног простора свакако су део етажне заједнице, али обзиром на различитост коришћења простора, односи са осталим етажним власницима би требало да се јасно законски прецизирају.

1.2. ЗАКОНСКИ ОКВИР

Постојећи закони који регулишу својину, управљање и одржавање се не спроводе и стога би требало да буду замењени или унапређени. Препоруке Студије стамбеног сектора Србије и Црне Горе (УНЕЦЕ, 2005) тичу се измена закона који третирају имовину, земљиште, упис власничких права, хипотеке и пореза на имовину. У три године од припреме ове студије, извршен је један део тих измена (Закон о хипотеци је донет 2005.), а у фази нацрта је још неколико закона, који ће сва та спорна питања, наслеђена из већ анахроне регулативе из социјалистичког периода, поставити на начин како то третира право у Западној Европи (нацрт Законика о својини у другим стварним правима из 2007, којим се уводи етажна својина). У наставку су дате области у којима је потребно извршити законске промене.

1.2.1. СВОЈИНА

Етажна својина подразумева комбиновано право својине на посебном делу зграде (стану, пословном простору, гаражи итд) и право својине на заједничким деловима зграда. Један нацрт целовитог закона о својини је припремљен (Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, 2007), али је после прикупљања мишљења од надлежних министарстава, 2011 године привремено повучен. Ту се говори о етажној заједници, правима и обавезама етажних власника и уводи се појам управника. Доношење закона којим се регулише етажна својина предуслов је свих осталих активности реформе и овом Платформом се најснажније подржава доношење таквог прописа.

1.2.2. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ

У разним студијама и новинским чланцима постоје чврсти докази да се постојећи законски оквир, који одређује управљање и одржавање ЗЕВ (Закон о одржавању стамбених зграда из 1995. и Уредба о одржавању стамбених зграда из 1993) готово уопште не поштује. Ове законе нужно је унапредити или заменити одговарајућим ефикасним и спроводљивим прописима и другим нормативним и усмеравајућим документима, који би детаљно дефинисали следеће области:

а) процес управљања стамбеним, стамбено пословним и пословним зградама у етажном власништву – заједнице етажних власника: начин организације и рада заједница етажних власника (администрација свих активности, међусобни односи власника, управника и трећих лица)

б) решавање питања увођења професионалне управе, лиценцирање и следствено обезбеђење повољног нормативног амбијента за развој приватног сектора, уз паралелно иницирање дискусије о редефинисању улоге јавних стамбених предузећа чији је оснивач локална самоуправа.

ц) извори финансирања одржавања зграда: питање обавезности резервног фонда зграде и издвајања средстава за потребе текућег и инвестиционог одржавања,

д) технички нормативи за одржавање зграда.

Добар део ових предмета третиран је и поменути нацртом Законика о својини и другим стварним правима из 2007, где се у оквиру дефинисања етажне својине (Глава Ж, Право етажне својине) дефинишу права и обавезе етажних власника, начин и облик организовања етажне заједнице и њени органи, начин доношења одлука и финансирање, права и обавезе етажне заједнице. Ипак, поредећи регулативу развијених земаља, неопходно је посебним прописом детаљно разрадити све битне елементе односа између етажних власника и процеса управљања зградама.

1.3. ИНСТИТУЦИЈЕ

Све међународне препоруке и научни радови о стању у земљама у транзицији истичу нужност постојања адекватних и оспособљених институција на свим нивоима. На републичком нивоу, првенствено је нужно поновно успоставити јачу организациону јединицу него што је то тренутно Одсек за становање (нпр. на нивоу сектора министарства) која ће се бавити становањем.

Републичка агенција за становање основана је 2011. Законом о социјалном становању и предвиђена је као програмско-финансијска институција., Ова агенција би могла да има веома важну улогу у реформи, кроз разраду и реализацију пилот пројеката, у садејству са општинама и етажним заједницама.

Смернице (УНЕЦЕ, 2002) указују такође на веома важан потенцијал који лежи у надлежностима републичке скупштине. У том смислу оне предлажу формирање скупштинске групе за становање, и могуће посебно за питања заједница етажних власника, што би знатно увећало политички значај ове теме.

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (НКОСК) би требало да одигра важну улогу у подршци кредитирања већих акција реновирања зграда. Преузимање ризика на кредитима где нису довољно чврста средства обезбеђења, у ситуацији где у заједницама етажних власника постоје домаћинства са нижом кредитном способношћу и већим ризиком наплате, прави је задатак за НКОСК и она би тиме требало да испуни своју изворну улогу и ефектуира став о јавном интересу у области одржавања ЗЕВ.

Уколико би се држава определила да уведе професионалне управнике, логично би било да се на републичком нивоу или нивоу струковне коморе установи и сертификационо тело за професионалне управнике (правна и физичка лица). Са националног нивоа се такође могу конципирати и промовисати програми који афирмишу вредности ефикасног функционисања етажних заједница, управљања и одржавања стамбених зграда.

1.4. ОСТАЛЕ ОБЛАСТИ

Поред основних сектора, нужне су измене прописа који третирају земљиште, упис права на непокретностима, катастар и хипотеку, а поред тога потребно је третирати и одређене социјално осетљиве проблеме, као што су „сиромашни власници“³.

2. НАДЛЕЖНОСТИ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ

У Закону о локалној самоуправи, поред поступка исељења бесправно усељених лица, једина од изворних делатности општина у сфери становања јесте одржавање стамбених зграда⁴. Законом о локалној самоуправи или у оквиру специјализованих

³ а) увођењем система субвенционисаног кредитирања за трошкове инвестиционог одржавања усмереног на домаћинства са ниским примањима ,

б) де-приватизацијом, тј. откупом станова од приватним власника уз претварање власништва у закуп стана

ц) слободним деловањем тржишта, тј. личном одлуком власника да прода стан у коме живи и купи мањи, на јефтинијој локацији, чији су трошкови одржавања доступни његовим приходима .

⁴ Чланом 20. Закона о локалној самоуправи (Сл. Гласник РС бр. 129/2007) одређује се изворни делокруг и под тачком б) каже се да се јединица локалне самоуправе „стара о одржавању стамбених зграда и безбедности њиховог коришћења и утврђује висину накнаде за одржавање стамбених зграда. У међувремену је Закон о социјалном становању из 2009. донео многе надлежности локалним властима у креирању и реализацији стамбене политике (локалне стамбене стратегије, општинске стамбене агенције, рентални стамбени фонд у својини локалне самоуправе и др)

закона потребно би било јасно дефинисати улогу и детаљне активности локалних самоуправа на успостављању и надзору над одржавањем ефикасног система управљања стамбеним зградама. Конкретније, у овој области локалној самоуправи треба доделити надлежности доношења прописа и правилника, увести обавезну евиденцију о стамбеним зградама, становима и органима управљања, као и посебну врсту инспекцијског надзора („стамбена инспекција“). Општине би требало да имају надлежност контроле и спровођења одлука скупштина станара зграда и одговарајућу казнену политику, као и регулисања обавезног кућног реда. Ова питања требало бе регулисати законом и разрадити локалним прописима, а у складу са одговарајућим подзаконским актима и правилницима.

Остале активности који се не морају нужно прописати односе се на реализацију пројеката везаних за унапређење одржавања и управљања ЗЕВ, подршку скупштинама зграда у ефикаснијој наплати по донетим одлукама, пропаганду и едукацију етажних власника.

2.1. ЛОКАЛНА СТАМБЕНА ПОЛИТИКА

На локалном нивоу се националне политике и стратегије претварају у конкретне акције. Са друге стране, на локалном нивоу се препознају стварни проблеми у стамбеној области и захтеви за њиховим решавањем упућују ка републичком нивоу.

Некада врло комплексан систем стамбених организација на локалном нивоу у Србији је демонтиран са почетком транзиције, његов велики део је приватизован (стамбени фонд и стамбена изградња), а мањи део остављен као прелазно решење до нове стамбене политике. На жалост, више од једне и по деценије није начињен никакав значајан помак.

У том смислу, као прву меру коју би требало применити на општинском нивоу, Смернице (УНЕЦЕ, 2002) предлажу да се установи скупштинска комисија за становање чије би надлежности, у оквиру бављења стамбеном политиком општине и одговарајућим стратегијама обухватале и проблематику одржавања и унапређивања квалитета стамбеног фонда.

Принцип да се у законодавну власт институционализовано уводе стручно-политичка питања, о коме је већ било речи, сигурно је да би у реализацији подразумевао и адекватну обуку одборника. Обука и стално образовање се показују да су нужни елементи унапређења система и они се односе на све учеснике у процесу.

Смернице даље препоручују да овај одбор има и посебну улогу у односу на заједнице етажних власника и кроз подршку њиховом ефикасном раду, а такође и репрезентујући интересе, јер су многи чланови одбора и сами етажни власници.

2.2. ИНСТИТУЦИЈЕ

Пошто је евидентно да општинска одељења надлежна за питања управљања и одржавања (стамбено –комунални и инспекцијски послови) нису у стању да изврше своје законом прописане надлежности, било би потребно да општине обезбеде адекватне капацитете, кроз унапређење постојећих, или формирање посебних одељења са специјализовано обученим кадром. Улога општина би требало да буде у подршци етажних власника да формирају етажне заједнице и да ефикасно управљају зградама. Друга кључна надлежност општина је надзор над спровођењем закона и доследна примена санкција. То укључује и одговарајуће фондове за

спровођење решења о извршењу, али и промену актуелне политике аболитије нелегалног деловања.

У оквиру општина требало би формирати посебна одељења за стамбене послове, која би се поред иселења бесправно усељених лица, бавила превасходно Скупштинама стамбених зграда. Ова одељења би водила евиденције скупштина зграда, етажних власника и изабраних органа управе, бавила би се пружањем правних и других савета, пружањем свих видова помоћи, организовањем едукације и подршке станарима зграда. Општинске / градске стамбене агенције, тамо где постоје, могу добити кључну улогу у реализацији промотивних активности и пилот пројеката. Њихова сврха је, према Закону о социјалном становању из 2009. јесте да реализују део стамбене политике општине, управо онај део којим се експлицитно штити јавни интерес.

Јавна стамбена предузећа су институције транзиционог карактера, преостале од социјалистичког стамбеног система. Тамо где постоје, она се баве одржавањем стамбених вишестамбених зграда и одржавају квази-монополску позицију⁵, делујући на принципима који не могу бити прихватљиви у тржишној економији (одлучивање и извршење на истом месту, „гарантна претплата“ без еквивалента у реално пруженим услугама, нетранспарентност, располагање приватним средствима кроз процес јавне набавке итд.). Ефекти рада ових предузећа не могу се оценити као задовољавајући делом и због прениске цене „гарантне претплате“, а многа из прихода не могу да покрију ни своје фиксне трошкове.

2.3. СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ

Пракса израде локалних – општинских и градских стамбених стратегија је уведена у Србији, после тридесетак година од времена када су сви велики градови доносили своју стамбену политику. Стратегије су израђене и усвојене у десетак градова у Србији (Ниш, Крагујевац, Панчево, Зрењанин, Чачак, Краљево ..). Већина ових стратегија, и њихових акционих планова, међу својим приоритетима имају и проблематику управљања и реновирања постојећих стамбених зграда у етажном власништву. Закон о социјалном становању предвиђа усвајање локалне стамбене стратегије у случају да локална самоуправа жели да приступи државним фондовима за финансирање стамбених пројеката па тако израда стратегије није експлицитна обавеза, али је препорука да локалне самоуправе имају овај документ. Методологија израде, смернице и помоћ локалним самоуправама при изради локалних стамбених стратегија требало би да буде заједнички задатак министарства, РАС и СКГО.

На реализацији стратегија у делу који би се односио на унапређење одржавања стамбених зграда (што је већ садржано у актуелним стамбеним стратегијама Ниша, Ужица, Крагујевца, Панчева, Краљева и других градова) локална самоуправа би, по уверењу свих саговорника из надлежних градских служби требало да има водећу улогу, као што је то било и до сада у акцијама субвенционисаног реновирања зграда, у многим градовима.

⁵ По подацима из ЈП Градско стамбено из Београда из 2008. око 12.000 зграда има уговоре са ГС, што је било око 60% од укупног броја СЗЕВ, по изведеним подацима о стамбеним зградама из Пописа 2002 (РЗС, 2007)

2.4. Локални ПРОПИСИ

Део подзаконских аката која се тичу одржавања, укључујући и општа правила кућног реда регулишу се на локалном нивоу. Обзиром да се проблеми и захтеви за одржавањем разликују од града до града, локални прописи би требало да одсликавају локалне специфичности. У том смислу се може увести минимални обавезујући ниво одржавања зграда, у функцији безбедности и одржања вредности непокретности, а евентуално и градуисање на више нивое одржавања у односу на зону града, пратећи логику раста вредности у односу на локацију. Поред тога, свакако је нужно увести ригорозније, али спроводиве мере за неизвршавање прописаних обавеза у погледу одржавања. Требало би произвести моделе оваквих локалних аката и понудити јединицама локалне самоуправе преко СКГО.

2.5. ПОДРШКА ОСНИВАЊУ УДРУЖЕЊА ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА

Ово питање посебно је издвојено јер је велики део ЗЕВ нема формиране скупштине и није регистрован као етажна заједница⁶, а Смернице (УНЕЦЕ, 2002) придају велики значај помоћи грађанима у организовању етажних заједница. Кроз интервјуе обављене у различитим студијама случаја и другим истраживањима власници станова су посебно истicali неопходност постојања организоване помоћи од стране локалне самоуправе у обуци и саветовању око формирања скупштина зграда и управљања.

Према препорукама из Смерница и сугестијама власника станова која су обухваћени поменути интервјуима, што се подудара са ставовима консултованих општинских служби⁷, будући задатак општина односио би се на:

- а) припрему и дистрибуцију афирмативних информација о предностима и одговорностима формирања заједница етажних власника
- б) у зависности од опредељеног концепта, промовисање професионализације управе посебно уколико она није обавезујућа, а уколико би била прописана законом, надзор над применом закона и номинација управника по службеној дужности, тамо где он није ангажован од стране ЗЕВ.
- в) обезбеђење финансијских средстава за обуку која би се конципирала или акредитовала на националном нивоу
- г) дистрибуцију приручника и образаца потребних за пословање ЗЕВ, као и материјала за обуку свим заинтересованима, (с тим да је ове материјале најцелисходније припремати на националном нивоу)
- д) обезбеђење финансијских средстава за подстицање реновирања објеката, који се могу усмеравати за субвенционисање домаћинстава – етажних власника са нижим примањима, суфинансирање или кредитирање реновирања и сл⁸.

⁶ Својински закони у појединим државама (Канада, Француска, Хрватска) формирање етажне или кондоминијумске заједнице третирају као обавезу

⁷ У процесу израде Платформе, консултоване су надлежне стручне службе градских општина и секретаријата града Београда.

3. НИВО СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ – ЗАЈЕДНИЦЕ ЕТАЖНИХ ВЛАСНИКА

Начин функционисања заједница етажних власника (по актуелном Закону о одржавању из 1993. то су стамбене зграде) одређује се државним законима и интерним статутима зграда. Према Смерницама (УНЕЦЕ, 2002) укупан делокруг функција етажних заједница креће се у наведеним документима и државе различито законски третирају активности удружења етажних власника. Да би систем постао ефикасан, требало би да буде прихваћен од грађанства, било да се намеће као обавеза, или доживљава као нужна потреба. Вероватно да би решења требало тражити у балансу опште прихваћених норми и специфичности локалног контекста.

3.1. ПРОПИСИМА (ПОДЗАКОНСКИМ АКТИМА) БИ ТРЕБАЛО ДЕФИНИСАТИ:

а) статутарна и остала документа етажне заједнице, као што су:

- Споразум о оснивању или статут заједнице етажних власника⁹
- Декларацију о подели власништва коју потписују сви етажни власници
- Уговор о управљању, поверен трећем лицу или неком од власника (за објекте са мање станова)
- Кућни ред

б) органе етажне заједнице, укључујући и посебно номинованог управника зграде;

3.2. УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗГРАДОМ

Основне одговорности етажне заједнице односе се на обезбеђење задовољавајућег нивоа одржавања заједничких делова зграде и најбоље искоришћење фондова заједнице. Основне активности се тичу управљања финансијама и оперативних делатности на организовању одржавања и поправки заједничких делова зграде. Обзиром на комплексност ових послова, уобичајено је да их за веће зграде (преко 10 станова) воде професионални управници.

Професионални управник може бити предузеће или самостални предузетник. Тај концепт, уведен и у већини источно-европских земаља (Чешка, Словенија, Хрватска, Босна и Херцеговина у др.) има предности у знатно вишој стручности управљања зградом, конкуренцији која снижава цене и подиже квалитет (на развијеном тржишту), јасним уговорним односима са етажном заједницом, али и развитку предузетништва и формирању нових радних места.

⁸ Ова најтежа обавеза је заправо већ у пракси у многим већим општинама. Београдска општина Врачар издвојила је 25 милиона динара (око 320.000 Еура) за програм „Да лепше изгледа“ реализован у 2007. г.

⁹ Овакви документи, поред значајних техничких детаља, као што су односи расподеле трошкова у односу на величину и спратну позицију, дефинишу и питања везана за одлучивање, што се углавном предодређује законом. Значајне разлике међу националним законодавствима су везане баш за процес одлучивања. То су првенствено ситуације када се одлучује о великим ванредним инвестицијама у репарације или о отуђењу или давању на коришћење заједничких делова зграде трећим лицима.

3.3. ФИНАНСИРАЊЕ ТРОШКОВА ЕТАЖНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Једно од фундаменталних проблема ефикасности система је решавање питања финансирања. У принципу, издвајање средстава од стране етажних власника може бити добровољно или обавезно. Када је обавезно, законом се прописује минимално издвајање, најчешће по јединици површине стана. Прорачун јединичне цене обавезног издвајања требало би да буде у функцији реалних трошкова одржавања зграде (углавном се као референтна примењује стопа амортизације у односу на вредност зграде)¹⁰. Начин прорачуна ове цене дефинише се одговарајућим прописом.

За ванредне трошкове поправки, досадашња пракса у Србији је показала да њихово финансирање не представља велики проблем, када се ради о радовима, који морају да се изведу по хитном поступку, како би се обезбедиле основне функције зграде. Проблем који се јавља често, је што нису сви етажни власници подједнако заинтересовани (пример је поправка лифта или крова). Стога је веома битно да се подзаконским актима, или међувласничким уговором, дефинишу сви могућно спорни случајеви, у којима се може прихватити неравномерно финансирање међу етажним власницима.

За ванредне трошкове одржавања и унапређења објекта је, према препорукама за земље у транзицији, потребно у прво време обезбедити одређене подстицаје, било да је реч о субвенцијама или суфинансирању (са републичког или локалног нивоа). Један ефикасан начин јавне интервенције је субвенционисање каматних стопа за наменске кредите, или смањење пореских оптерећења. Такође постоје кредитни фондови, којима се поспешује реконструкција објеката у сврху подизања енергетске ефикасности, што се сматра вишеструким јавним интересом.

4. КОЈИМ ПРАВЦЕМ РЕФОРМИСАТИ ДОСАДАШЊИ КОНЦЕПТ УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА?

Пре свега, нужно је успоставити одговарајући функционални модел својине и на њему засновати сва права и обавезе, укључујући и дугорочно решавање начина одржавања зграда у етажној својини.

По методи, реформа може бити реализована као један заокружен програм целовите промене у стварном праву и једном сегменту стамбене политике (управљање и одржавање стамбених и других зграда у етажној својини) уз примену мера које се реализују у многим другим релевантним секторима и на више нивоа интервенције. Програм би се могао заснивати на националним документима, међународним

¹⁰ Ово је наравно социјално осетљиво питање јер то извесно зависи, барем у првим фазама реформе и од реалних материјалних могућности станара – власника. У делу о правима и обавезама етажне заједнице (Одељак 12., чл. 284 нацрта Законика) као минимални месечни ниво издвајања дефинише се износ од 5% од просечне месечне зараде у Републици Србији што одговара око 0.5% просечне вредности стана годишње.

У Хрватској је цена од 1,53 куње по м² (на годишњем нивоу то одговара 0.54% од еталонске вредности изградње стана коју прописује надлежно министарство), како прописује Закон о својини и другим правним стварима

смерницама и локалним стратегијама. Данас је на локалном нивоу евидентно овај проблем јако истакнут, а чак је уврштен и у стратешке приоритете у пет од до сада девет постојећих градских стамбених стратегија. Суштински помак је учињен са припремом Нацрта законика о својини и другим стварним правима (Министарство правде, 2007) којим се по први пут дефинишу правни основи етажне својине. Овај предлог је прошао мишљења надлежних министарстава у јесен 2011, али је потом повучен.

Сумирајући жељене ефекте предложених мера, конкретне промене које би требало да се догоде су:

- регуларизација својинских односа,
- увођење обавезног професионалног управљања зградама,
- промена свести и културе етажних власника,
- успостављање нових механизма финансирања, одржавања, спровођења прописа и надзора.

Промене би требало уводити постепено, уз перманентно испитивање и проверу ефеката мера у односу на планирано и кориговање даљих планираних активности у складу са резултатима ех темпоре евалуације. Чак и они инструменти који се чине потпуно адекватни треба да буду оцењени кроз покушаје и грешке и требало би их усаглашавати са променама циљева политике током времена.

5. ПРЕДЛОГ ЦИЉЕВА НОВОГ КОНЦЕПТА УПРАВЉАЊА И ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА У ЕТАЖНОМ ВЛАСНИШТВУ И СРЕДЊОРОЧНИХ МЕРА ЗА ЊИХОВО ПОСТИЗАЊЕ

5.1 Нови концепт - политике и стратегије

циљ	активности	носиоци активности	претпоставке
1. Уведена реформа система управљања ЗЕВ у стамбену политику и државне стратегије	Доношење националне стамбене политике Израда Акционог плана реформе система управљања и одржавања ЗЕВ	Министарства надлежна за становање, финансије, правду, социјалну заштиту, Републички парламент Републичка агенција за становање	Политичка воља Институционални капацитети Хоризонтална међуресорна координација
2. Спроведена реформа система управљања ЗЕВ кроз локалну политику и стамбене стратегије	Доношење локалних стамбених стратегија и акционих планова у области управљања и одржавања ЗЕВ	Локалне самоуправе Локалне скупштине Општинске/градске стамбене агенције	Објективно постојање проблема Политичка воља Институционални капацитети Хоризонтална координација различитих локалних институција

5.2. Нови концепт - регулаторни оквир

циљ	активности	носиоци активности	претпоставке
1. Спроведена свеобухватна реформа законодавства које се тиче ЗЕВ	Измене постојећих и израда нових закона у области својине, привредних друштава, управљања ЗЕВ, одржавања, становања, порески закони	Министарства надлежна за становање, правду, социјалну заштиту, финансије Републички парламент	Политичка воља Институционални капацитети Хоризонтална међуресорна координација
2. Разрађени и донешени подзаконски прописи нужни за регулисање права, обавеза и одговорности ЗЕВ	Израда нових прописа, правилника, упутстава и образаца документације која регулише управљање и одржавање ЗЕВ	Министарство надлежно за становање, Републичка агенција за становање Експерти	Институционални капацитети Хоризонтална координација
3. Донешене подзаконске мере потребне за детаљно и специфично регулисање права и обавеза ЗЕВ на локалном нивоу	Израда прописа којима се регулишу локалне специфичности у погледу права и обавеза ЗЕВ	Локална самоуправа Општинска агенција за становање Јавно стамбено предузеће (где постоји) Агенције за промет непокретности Експерти	Институционални капацитети Хоризонтална координација

5.3. Нови КОНЦЕПТ - ОРГАНИЗАЦИОНА СТРУКТУРА

ЦИЉ	АКТИВНОСТИ	НОСИОЦИ АКТИВНОСТИ	ПРЕТПОСТАВКЕ
1. Формирани адекватни институционални капацитети на републичком нивоу одговорни за креирање и спровођење стамбене политике	Организовање међуресорског одбора задуженог за припрему и спровођење националне стамбене политике, на нивоу државних секретара или помоћника министара; Формирана владина међуресорска радна група Републичке агенција за становање оспособљена да се бави припремом стратешких докумената	Координатор министарство надлежно за становање, Учешће у одбору: министарства надлежна за , финансије, правду, социјалну заштиту; Влада; Парламент Републичка агенција за становање	Политичка воља;
2. Трансформисани и/или унапређени постојећи капацитети општинских управа надлежних за стамбене послове	Реформисање постојеће општинске управе у делу надлежности на стамбеним пословима	Локална самоуправа; Локални парламент	Усвојена локална стамбена стратегија или акциони план за увођење реформи управљања ЗЕВ
3. Сprovedена обавеза формирања заједница етажних власника	Спровођење закона кроз пилот програме, подршку и надзор; Промовисање новог система	Локална самоуправа; Општинске стамбене агенције; Јавна стамбена предузећа (где постоје)	Трансформисани и/или унапређени постојећи капацитети општинских управа надлежних за стамбене послове
4. Организована професионална управа у стамбеним зградама	Израда програма и реализација обуке за професионалне управнике; Увођење регистра и система лиценцирања; Увођење професионалне управе кроз пилот програме; Промовисање новог система	Министарства надлежно за становање, привреду, рад и запошљавање; Републичка агенција за становање; Национална служба за запошљавање; Привредне коморе и професионална удружења; Привредни сектор Образовне институције; Локалне самоуправе; Општинске стамбене агенције; ЗЕВ; НВО	Донешени закони релевантни за област управљања ЗЕВ који подразумевају увођење професионалне управе; Хоризонтална интеграција у оквирима националних и локалних институција; Вертикална координација између републичких и локалних институција

5. Инвеститориу станоградњи и агенције за промет некретнинама активно учествују у успостављању обавезних режима везаних за ЗЕВ	Промовисање новог система код свих учесника у промету некретнина	Локалне самоуправе; Пореске управе; Катастар непокретности ЗЕВ	Усвојени прописи који условљавају продају нових станова формирањем етажних заједница и професионалне управе
6. Покренут развој приватног сектора (МСП) у области управљања и одржавања ЗЕВ	Реструктурирање и приватизација постојећих јавних стамбених предузећа; Промоција новог система професионалне управе; Спровођење програма који подстичу финансирање обнављања зграда	Министарства надлежно за становање, привреду, финансије; Републичка агенција за становање; Национална служба за запошљавање; Привредне коморе и професионална удружења	Усвојени прописи који условљавају обавезност издвајања средстава за одржавање; Политички подржано подстицање инвестирања у обнављање и одржавање стамбеног фонда; Хоризонтална интеграција између министарстава надлежних за становање, финансије и економију

5.4. Нови КОНЦЕПТ - ФИНАНСИРАЊЕ

ЦИЉ	АКТИВНОСТИ	НОСИОЦИ АКТИВНОСТИ	ПРЕТПОСТАВКЕ
1. Уведен режим обавезног издвајања средстава за одржавање и резервних фондова	Спровођење временски лимитираних пилот програма комбинованих са подстицајима	Републичка агенција за становање Локалне самоуправе Општинске стамбене агенције Јавна стамбена предузећа (док постоје) ЕУ	Донети прописи који садрже одредбе о обавезном минималном издвајању у резервни фонд зграде Припремљени пилот програми
2. Уведени фискални подстицаји за реконструкцију и одржавање зграда	Порески закони уводе смањење обавеза за ЗЕВ, као непрофитне организације	Министарства надлежна за финансије и становање	ЕЗ третиране као непрофитне организације

3. Уведене субвенције за финансирање реконструкције стамбеног фонда	Алоцирање буџетских средстава; Прикупљање средстава из специјализованих фондова; Спровођење програма субвенционисаног кредитирања код активности од посебног интереса (подизање енергетске ефикасности и сл.)	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање;; Министарство финансија	Политичка одлука
4. Успостављена пракса и активирано тржиште кредитирања заједница етажних власника	Разрада механизма залоге код ЗЕВ и осигурања ради кредитирања код пословних банака Програми субвенционисања каматних стопа специјализованих кредита Специјалне субвенције усмерени на активности	Министарства надлежна за становање и финансије; Републичка агенција за становање; Национална корпорација за осигурање стамбених кредита; Пословне банке	Политичка одлука; Споразуми са пословним банкама
5. Успостављен систем осигурања кредитирања заједница етажних власника	Проширење стамбеног кредитирања са осигурањем код НКОСК и на обнову и одржавање зграда	Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (НКОСК)	Хоризонтална координација међу налдежним републичким институцијама

5.5. Нови КОНЦЕПТ - људски РЕСУРСИ

ЦИЉ	АКТИВНОСТИ	НОСИОЦИ АКТИВНОСТИ	ПРЕТПОСТАВКЕ
1. Све релевантне републичке институције адекватно кадровски попуњене	Кадровско оспособљавање министарства надлежног за становање – попуњавање радних места и обука; Обука постојећих кадрова у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање; Национална корпорација за осигурање стамбених кредита; Специјализоване агенције, експерти	Политичке одлуке о формирању капацитета у влади; Усвојен АП о спровођењу реформе система управљања ЗЕВ; Одређена средства за кадровско попуњавање и обуку кадрова у републичком буџету
2. Адекватни кадрови запослени у локалним самоуправама	Кадровско оспособљавање- попуњавање и обука у општинским секретаријатима надлежним за становање; Упошљавање и обука кадрова у Општинској агенцији за становање	Општинска управа; Општинска стамбена агенција; Образоване институције за стручно усавршавање СКГО – центар за обуку	Одлука руководства општине о реформи и унапређењу постојећих капацитета надлежних за стамбене послове; Одређена средства у буџету

5. Професионални управници уведени и активно управљају стамбеним зградама	Извршена обука и регистрација професионалних управника; Промоција професионалне управе над ЗЕВ; Реализација пилот пројекта који обухватају све аспекте процеса	Национална служба за запошљавање; Образовне институције; Министарство надлежно за регистровање професионалних управника; Локалне самоуправе	Донешени прописи који уводе обавезну управу и обавезно издвајање у резервне фондове ЗЕВ
6. Заједнице етажних власника упознате са новим системом организације заједница етажних власника, управљања ЗЕВ и одржавања	Промовисање новог система управљања и одржавања ЗЕВ; Семинари за председнике / представнике скупштина зграда; Реализација пилот пројекта који обухватају све аспекте процеса	Републичка агенција за становање; Локалне самоуправе; Општинске стамбене агенције; Образовне институције	Донешен акциони план и одговарајући буџет на републичком и локалном нивоу
7. Образовне установе активно укључене у образовни процес везан за управљање ЗЕВ	Израда програма образовања и обуке за различите актере у процесу; Сертификовање образовних институција; Промоција нових образовних профила; Реализације различитих програма обуке – од специјалистичке за професионалне управнике до информативно-промотивне, намењене етажним власницима	Министарство надлежно за становање; Локалне самоуправе Различите образовне институције (факултети, више и средње стручне школе, раднички универзитети, тренинг центри, НВО)	Акционим плановима и локалним стратегијама и републичким и локалним буџетима предвиђена средства за промоцију и обуку
8. Дивелопери и агенције за промет некретнинама активно подржавају нови систем управљања ЗЕВ	Увођење представника приватног сектора у процес програмирања реформских активности; Промовисање новог система управљања и одржавања ЗЕВ; Одржавање промотивних семинара	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање; Дивелопери у стамбеној изградњи; Агенције за промет некретнинама	Увођење актера у планској фази реформе; Одређивање посебне улоге ових актера у имплементацији реформе у стратешким документима на националном и локалном нивоу
2. Адекватни кадрови запослени у локалним самоуправама	Кадровско оспособљавање-попуњавање и обука у општинским секретаријатима надлежним за становање; Упошљавање и обука кадрова у Општинској агенцији за становање	Општинска управа; Општинска стамбена агенција; СКГО – центар за обуку Образовне институције за стручно усавршавање	Одлука руководства општине о реформи и унапређењу постојећих капацитета надлежних за стамбене послове; Одређена средства у буџету

5. Професионални управници активни на стамбеном тржишту	Извршена обука и регистрација професионалних управника; Промоција професионалне управе над ЗЕВ; Реализација пилот пројеката који обухватају све аспекте процеса	Национална служба за запошљавање; Образовне институције; Министарство надлежно за регистровање професионалних управника; Локалне самоуправе	Донешени прописи који (поступно) уводе обавезну управу и обавезно издвајање у резервне фондове ЗЕВ
---	---	--	--

5.7. Нови КОНЦЕПТ - КУЛТУРА

ЦИЉ	АКТИВНОСТИ	НОСИОЦИ АКТИВНОСТИ	ПРЕТПОСТАВКЕ
1. Промењена култура грађана (етажних власника) о концепту становања у личној својини – значају, правима, обавезама и одговорностима	Промовисање новог концепта ЗЕВ; Активно учешће локалних актера; Реализовање пилот програма	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање; Локална самоуправа; Општинска стамбена агенција	Овај циљ постављен у стамбеној политици и акционим плановима релевантним за систем управљања и одржавања ЗЕВ; Донети прописи релевантни за ЗЕВ са спроводивим чврстим обавезама
2. Успостављена дисциплина поштовања Закона и односа појединачног етажног власника према заједници	као под 1. Надзор над реализацијом обавеза и примена санкција	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање; Локална самоуправа; Општинска стамбена агенција; Струковне асоцијације	Донети прописи релевантни за ЗЕВ са спроводивим чврстим обавезама; Реформисане локалне управе; Локални буџети предвиђају средства за интервенције
3. Промењена култура запослених у локалним самоуправама у односу према грађанима	као под 2. Обука за запослене у локалним управама	Локалне самоуправе; Образовне институције	Политичка воља; Средства предвиђена локалним буџетом

5.8. Нови КОНЦЕПТ – ФОНД СТАМБЕНИХ ЗГРАДА

ЦИЉ	АКТИВНОСТИ	НОСИОЦИ АКТИВНОСТИ	ПРЕТПОСТАВКЕ
1. Успостављена евиденција о стамбеном фонду	Вођење стања / бонитета стамбеног фонда кроз евиденцију / промене у регистру станова	Министарство надлежно за становање; Локалне самоуправе; Катастар непокретности	Донети прописи којим се успоставља регистар зграда и станова
2. Покренуто масовно обнављање постојећег стамбеног фонда	Разрада различитих дугорочних програма за подстицај обнове зграда; Промоција и едукација; Увођење фискалних подстицаја и субвенција за специфичне циљеве (енергетска ефикасност и сл.) Отварање повољних кредитних линија	Министарства надлежна за становање и финансије; Републичка агенција за становање; Локалне самоуправе; Пословне банке; НКОСК; Произвођачи опреме; Извођачи радова; ЕУ Међународне финансијске институције	Увођење обнове постојећег стамбеног фонда у приоритете државне и локалних стамбене политике; Опредељена средстава за подстицаје
3. Установљено уредно одржавање целокупног стамбеног фонда ЗЕВ	Реализација пилот пројеката (Поступна) потпуна примена прописаних мера управљања и одржавања; Спровођење подстицајних мера и санкција; Надзор над спровођењем прописа	Министарство надлежно за становање; Републичка агенција за становање; Локалне самоуправе; Професионални управници; ЕУ	Усвојена нова регулатива; Локална самоуправа оспособљена да спроводи прописе и активно учествује у систему управљања ЗЕВ

6. НАЦРТ АКЦИОНОГ ПЛАНА ПРОГРАМА РЕФОРМЕ У ФОРМИ МАТРИЦЕ ЛОГИЧКОГ ОКВИРА

ОПИС ПРОЈЕКТА	ИНДИКАТОРИ	ИЗВОРИ ВЕРИФИКАЦИЈЕ	ПРЕТПОСТАВКЕ
ОПШТИ ЦИЉ Успостављање целовитог, ефикасног и одрживог система управљања и одржавања стамбених зграда у етажном власништву у Србији	Квалитет стамбеног фонда и услови живота становништва Вредност стамбеног фонда Вредност инвестиција у реконструкцију, модернизацију и одржавање стамбених зграда, Релативно повећање вредности станова и промет, Број новооснованих предузећа за одржавање, Број лиценцираних професионалних управника, Броју нових запослених у сектору одржавања Вредност хипотекарног задужења за кредитирање инвестиција у реконструкцију и одржавање	Подаци из националног система статистике, привредних регистара, пореске управе, тела за лиценцирање професионалних управника прибавља надлежно министарство једном годишње.	

СВРХА а) регулисање међусобних односа етажних власника у стамбеним зградама, заштита њихових интереса, права и јасно дефинисање обавеза у односу на заједничку својину б) увођење функционалног модела управљања стамбеним зградама у етажном власништву и и отварање новог привредног сектора в) увођење ефикасних механизма за финансирање и за реализацију реконструкције, модернизације и одржавања стамбеног фонда г) обезбеђење предуслова за очување и увећање вредности веома значајног капитала и развојног економског и социјалног потенцијала државе	Квалитативни показатељи тичу се односа етажних власника унутар етажне заједнице Промене у доношењу и спровођењу одлука, односима између актера у процесу, промени свести власника и културе становања. Релативна промену вредности станова у зградама који су учествовале у пилот пројектима, Број новоформираних предузећа које се баве одржавањем и Број запослених мимо оних фирми које су директно учествовале у пилот пројектима. Број банака ван учесника пилот пројекта и обим инвестиција у реконструкцију, модернизацију и одржавање	Квалитативни показатељи испитују се увидом у активности учесника у пилот пројектима (првенствено стамбених зграда), а квантитативни у евиденцијама привредних регистара, Народне банке, директним увидом у активности банака и из Пореске управе. Податке прикупља тим који управља Програмом по окончању свих активности предвиђених Програмом, односно по истеку његовог рока.	Политички консензус на нивоу државе у опредељењу да је систем управљања и одржавања од високог јавног интереса и да се мора перманентно пратити и унапређивати Афирмативна реакција етажних власника на промене Активно управљање променама у периоду од минимум 10 година од довршетка Програма.
---	---	--	--

РЕЗУЛТАТИ P.1 Уведен ефикасни модел управљања и одржавања ЗЕВ P.2 Успостављен институционални оквир који подржава ефикасно управљање и одржавање ЗЕВ на републичком нивоу и у одабраним локалним самоуправама и постављени основи за развој приватног сектора у области одржавања и отварање нових радних места P.3 Успостављен стратешки и нормативни оквир на републичком и локалном потребан за ефикасно управљање и одржавање ЗЕВ P.4 Успостављени функционални и ефикасни механизми финансирања реконструкција, модернизације и одржавања ЗЕВ P.5 Реализовани пилот пројекти увођења новог модела ради тестирања и финалног дефинисања	Формиране институције на републичком и локалном нивоу Донешени закони и подзаконска акта на републичком нивоу Доношени прописи локалних самоуправа Број обучених кадрова у јавним управама и институцијама и приватним предузећима Укључени у Програм кроз пилот пројекте: - Број општина - Број стамбених зграда Број власника - Вредност инвестиције у реконструкције, модернизацију и одржавање из личних средстава власника, од банака и из субвенција - Број предузећа за одржавање - Број лиценцираних професионалних управника		Дугорочни финансијски аранжмани Установљени институционални капацитета за едукацију и обуку јавног и приватног сектора, Успостављена дугорочна промотивна активност Успостављени нови канали комуникације са етажним власницима. Позитивна реакција приватног сектора – пружаоца услуга одржавања и банака
--	---	--	---

АКТИВНОСТИ

0. Припрема Програма

- 0.1 Номинавање руководиоца Програма
- 0.2 Формулација Програма и одабир ЛС и партнера
- 0.3 Одобрење Програма
- 0.4 Формирање јединица за управљање Програмом у надлежном министарству и одабраним ЛС
- 0.5 Опремање и кадровско попуњавање јединица за управљање

1. Увођење модела професионалне управе над стамбеним зградама

- 1.1 Дефинисање улоге, места и начина пословања професионалних управника у законском оквиру који дефинише систем управљања и одржавања ЗЕВ
- 1.2 Дефинисање образовног програма, организација и реализација едукације и обуке за професионалне управнике
- 1.3 Успостављање регистрационог тела и спровођење поступка лиценцирања професионалних управника

2. Формирање нових и јачање постојећих институционалних капацитета надлежних за увођење и надзор реализације система управљања и одржавања ЗЕВ

- 2.1 Изградња капацитета – образовање организационе целине и обука кадра у надлежном министарству задуженом за припрему и спровођење прописа из области управљања и одржавања ЗЕВ
- 2.2 Изградња капацитета – образовање организационе целине и обука кадра у надлежном одељењу / секретаријату у локалној самоуправи задуженом за спровођење прописа из области управљања и одржавања ЗЕВ
- 2.3 Креирање едукационих програма и њихово спровођење на различитим нивоима за све типове корисника (локалне администрације, професионални управници, пружаоци услуга одржавања, власници станова)
- 2.4 Информативна кампања за подизање интереса приватног сектора за укључење у ново тржиште одржавања стамбених зграда

3. Доношење стратегије, оперативног и целовитог законског оквира потребног за ефикасно управљање и одржавање ЗЕВ

3.1 Израда и доношење стратегије и акционог плана за унапређење система

3.2 Израда и доношење закона из области својине, управљања и одржавања ЗЕВ

3.3 Израда и доношење подзаконских аката неопходних за ефикасну реализацију законског оквира

3.4 Израда и доношење прописа из области одржавања ЗЕВ у оквиру појединачних локалних самоуправа

3.5 Доношење законских прописа којима се подстиче ефикасност система управљања и одржавања ЗЕВ (фискални закони, субвенције)

4. Разрада различитих програма финансирања реконструкције, модернизације и одржавања ЗЕВ

4.1 Формулисање и спровођење пилот пројеката у квалификованим општинама као фаза тестирања и увођења новог система

4.2 Дизајнирање и реализације одрживих програма финансирања са банкарским сектором

4.3 Дизајнирање, нормативно дефинисање и реализације различитих субвенција