



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Сектор за инспекцијски надзор
Одсек за инспекцијске послове у области
комуналних делатности
БЕОГРАД, Немањина 22-26
Број: 352-10-00310/2018-18
Датум: 04.09.2018. године

ЗАПИСНИК

О извршеном инспекцијском надзору над спровођењем Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) и прописа донетих на основу овог закона

1. Општи подаци о надзору и надзираном субјекту

Састављен дана 04.09.2018. године у 10 часова у Убу, Ул. 3. октпбра, бр. 4, у предмету редовног канцеларијског и теренског инспекцијског надзора, да би се извршио увид у спровођење Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) и прописа донетих на основу овог закона, непосредним увидом у важеће опште и појединачне акте.

Инспекцијски надзор је трајао један дан и то 04.09.2018. године, сходно наводима у Обавештењу о предстојећем инспекцијском надзору.

Имајући у виду напред наведено, овај инспекцијски надзор је извршила инспектор Снежана Лакушић, републички комунални инспектор, број службене легитимације: 18-43.

Инспекцијски надзор је извршен као самосталан код регистрованог субјекта који је регистровани субјекат и правно лице: ОпштинаУБ, Ул. 3. октпбра, бр. 4, матични број: 17368273, ПИБ: 105884538, одговорно лице: Дарко Глишић, председник општине.

Код надзираног субјекта у току припреме плана инспекцијског надзора и пре инспекцијског надзора процењен је средњи ризик безбедности пословања или поступања.

Инспекцијски надзор је извршен на основу члана 18, 138, 61, 62, 76, чл. 108. став 1, чл. 109. став 1 и 2, чл. 115. став 1. Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/16) и Закона о инспекцијском надзору („Сл. гласник РС“, бр.36/15).

Инспекцијски надзор је извршен по службеној дужности и по плану инспекцијског надзора.

Код надзираног субјекта је у току инспекцијског надзора процењен:

- средњи ризик на основу контролне листе КЛ становања.

Налог за инспекцијски надзор бр. 352-10-00023/74/2018-18 од дана **29.08.2018.** године је издала Јасминка Гуска, шеф Одсека за инспекцијске послове у области комуналних делатности.

Предмет налога: **Инспекцијски надзор над применом Закона о становању и одржавању зграда.**

Надзирани субјект је обавештен о предстојећем инспекцијском надзору 3 радна дана пре почетка надзора достављањем **Обавештења бр. 352-10-00310/2018-18** од **29.08.2018.**

године, са подацима о интернет страници на којој је доступна контролна листа за овај надзор и то путем и-меила.

Инспекцијски надзор је почео уручењем налога за инспекцијски надзор одговорном лицу, заменику председнику општине који је упознат са истим.

Инспекцијски надзор је извршен у присуству:

1. Александар Јовановић Џајић, заменик председника општине
2. Зорица Маркеш, начелница ОУ
3. Милош Поповић, начелник инспекције
4. Томислав Петровић, саветник

2. Предмет инспекцијског надзора

2.1. Инспекцијски надзор у општини Уб над спровођењем Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) и прописа донетих на основу овог закона.

Надзор је извршен над применом следећих одредаба Закона:

1) Регистар стамбених заједница – јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница (у даљем тексту: Регистар) и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима. Надлежна општинска, односно градска управа одређује запослено лице које ће водити Регистар (у даљем тексту: Регистратор). Регистри и Јединствена евиденција прописани овим законом успоставиће се у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона. Скупштина или савет зграде формиран у складу са прописима који су важили до ступања на снагу овог закона, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни су да у року од шест месеци од дана почетка рада Регистра изврше регистрацију стамбене заједнице у складу са одредбама овог закона.

1а) Регистри и евиденције - Регистри и Јединствена евиденција прописани овим законом успоставиће се у року од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона. Скупштина или савет зграде формиран у складу са прописима који су важили до ступања на снагу овог закона, односно власници посебних делова зграде у којој није формирана скупштина или савет зграде, дужни су да у року од шест месеци од дана почетка рада Регистра изврше регистрацију стамбене заједнице у складу са одредбама овог закона.

2) Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса - У случају када лица из члана 15. овог закона не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, радове на одржавању зграде преузима јединица локалне самоуправе. У циљу спречавања настанка штетних последица из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди урбанистичке зоне или блокове за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда, уз могућност да се обавеза предузимања тих активности, ако их не предузму лица из члана 15. овог закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица. Јединица локалне самоуправе може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољног изгледа (забрана постављања клима-уређаја на видљивом делу зграде и сл.), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази. Јединица локалне самоуправе може донети одлуку којом предвиђа бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде из става 2. овог члана, у ком случају јединица локалне самоуправе обезбеђује средства у буџету за учешће у пројектима финансирања ових активности и

доноси одлуку којом прописује поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јединица локалне самоуправе учествује у финансирању ових активности. Ради остваривања јавног интереса у складу са чланом 2. овог закона, јединица локалне самоуправе доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

3) Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања - Јединица локалне самоуправе може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

4) Кућни ред - Јединица локалне самоуправе је у обавези да у року од 90 дана од ступања на снагу овог закона, пропише општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији. Одлуком о општим правилима кућног реда из става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе нарочито одређује дозвољени ниво буке у коришћењу посебних делова зграде, као и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради, како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова. Правилима власника може се прописати и кућни ред зграде, који не може бити у супротности са општим правилима кућног реда из става 1. овог члана.

5) Доношење одлуке о додели стамбене подршке - На основу листе реда првенства скупштина јединице локалне самоуправе, односно надлежни орган корисника ствари у јавној својини доноси одлуку о додели стамбене подршке.

6) Непрофитна стамбена организација - Прибављање, управљање и давање у закуп станова намењених за стамбену подршку, управљање и организовање изградње станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима, као и спровођење програма стамбене подршке могу обављати непрофитне стамбене организације. Непрофитне стамбене организације могу бити јавне агенције које оснивају јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: стамбена агенција), стамбене задруге основане и организоване у складу са законом и друга правна лица.

7) Локална стамбена стратегија - Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јединица локалне самоуправе доноси локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење.

3. Ток и садржај предузетих радњи ради утврђивања чињеница и других радњи у поступку

Пре почетка инспекцијског надзора, инспектор је прикупио податке од значаја за предстојећи надзор, путем информационог система и других база података, као и путем непосредног сазнања и информисања и на други одговарајући начин, као и прибавио јавне исправе и податке из евиденција коју воде надлежни органи јединица локалне самоуправе, који су неопходни за инспекцијски надзор.

3.1. Радње предузете ради утврђивања чињеница

У инспекцијском надзору су предузете следеће радње ради утврђивања чињеница:

1) Контролна листа

Инспекцијски надзор извршен у складу са садржајем контролне листе **становања** која чини саставни део овог записника.

2) Увид у пословне књиге, опште и појединачне акте, евиденције, уговоре, планске документе и другу документацију надзираног субјекта од значаја за инспекцијски надзор

Инспектору на увид су дате:

- ✓ Закључак о утврђивању предлога Одлуке о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника

4. Утврђено чињенично стање

4.1. Приликом вршења овог инспекцијског надзора констатовано је следеће:

1) Регистар стамбених заједница - У јединици локалне самоуправе (у даљем тексту јлс) се води Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности у складу са својим овлашћењима.

2) Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса – Јлс није актом прописала да преузима послове одржавања зграде и унапређења својстава зграде у случају када лица из чл. 15 Закона о становању и одржавању зграда, не изврше потребне активности на одржавању зграде. У циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовну веће вредности, јлс није донела Одлуку о утврђивању зона са прописаним обавезним радовима на инвестиционом одржавању, условима, начину и критеријумима суфинансирања радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграда на подручју Уба. Општинско веће општине Уб је донело Закључак о утврђивању предлога Одлуке о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде и висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника.

3) Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања - Јлс није основала правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

4) Кућни ред – Општина Уб није прописала општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији.

5) Доношење одлуке о додели стамбене подршке - Скупштина јлс односно надлежни орган корисника ствари у јавној својини није донео Одлуку о додели стамбене подршке.

6) Непрофитна стамбена организација – Јлс није основала непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију), стамбену задругу и друге, које се могу оснивати и организовати у складу са законом.

7) Локална стамбена стратегија - Ради остваривања јавног интереса у области становања и спровођења циљева и мера утврђених Стратегијом и Акционим планом, јлс није донела локалну стамбене стратегије и акциони план за њено спровођење.

5. Мере за отклањање несагласности и незаконитости

У складу са чланом 27. став 1. Закона о инспекцијском надзору („Службени гласник РС“, бр. 36/2015), инспектор је, пошто је открио незаконитост у пословању надзираног субјекта, указао надзираном субјекту на незаконитост и опоменуо га због тога. Инспектор је изрекао меру за отклањање незаконитости у складу са овлашћењима из Закона о инспекцијском надзору и Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16).

5.1. Мере за отклањање незаконитости:

Налаже се: Општини Уб да донесе:

1. акт којим прописује општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама на својој територији у складу са чланом 76. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16) као и

2. акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног

професионалног управника и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, у складу са чланом 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“,бр.104/16).

3. акт локалну стамбену стратегију и акциони план за њено спровођење, у складу са чланом 115. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“,бр.104/16).

Рок за поступање по мерама: 6. месеци по мерама 1. и 2.

Рок за поступање по мери 3. Важећим законским одредбама нису прописани рокови за отклањање уочених неправилности и незаконитости.

Правни основ:

Члан 76., 61. став 7. и 115. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“,бр.104/16).

5.2. Сразмерност мера:

Наложена мера је утврђена према процењеном ризику, откривеној незаконитости, штетним последицама и са циљем да се мером најповољније по надзираног субјекта постигне циљ и сврха Закона о становању и одржавању зграда.

6. Примедбе на записник

Надзирани субјект има право да у писаном облику стави примедбе на записник о инспекцијском надзору, у року од пет радних дана од пријема овог записника.

Записник је сачињен на пет страна у два истоветна примерка, од којих се 1. доставља надзираном субјекту, а 1 примерак се задржава за потребе инспекције.

председник општине Уб


Дарко Гајишић

републички инспектор


Снежана Лакушић

Достављено:

- надзираном субјекту
- у списе предмета