



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
СЕКТОР ЗА ИНСПЕКЦИЈСКИ НАДЗОР  
Одсек за инспекцијске послове у области  
комуналних делатности  
Београд, Немањина 22 - 26  
Број: 352-10-00285/2018-18  
Датум: 17.08.2018. 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 17.08.2018. године, у 10 часова, граду Панчеву, Трг краља Петра I, у предмету вршења редовног канцеларијског и теренског инспекцијског надзора како 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.

Инспекцијски надзор је трајао један дан и то 17.08.2018. године, сходно наводима у Обавештењу о предстојећем инспекцијском надзору.

Имајући у виду напред наведено, овај инспекцијски надзор је извршила инспектор Ивана Памучар, републички комунални инспектор, број службене легитимације: 18-47.

Инспекцијски надзор је извршен као самосталан код регистрованог субјекта који је регистровани субјекат и правно лице:

Правно лице: град Панчево, ул. Трг краља Петра I, 261010 Панчево  
Матични број: 08331537  
ПИБ: 101049012  
Одговорно лице: Саша Павлов  
Функција: градоначелник  
ЈМБГ:  
Телеф

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, 61, 62, 76, члана 108. став 1, члана 109. став 1 и 2, члана 115. став 1. и члана 138. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016) и Закона о инспекцијском надзору („Службени 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:

- **низак ризик** на основу контролне листе становања.

**Налог за инспекцијски надзор бр. 352-10-00023/64/2018-18** од дана **13.08.2018.** године, је издала в.д. помоћника министра Сектора за инспекцијски надзор Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Лепосава Сојић. 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. 352-10-00285/2018-18 од 13.08.2018. 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 градоначелнику Градске управе града Панчева, Саши Павлову.

Инспекцијски надзор је извршен у присуству:

1. Данијела Ракетић, начелница градске управе града Панчева
2. Бобан Ђурђевић, секретар Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе града Панчева
3. Јасминка Павловић из Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено – комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева

## **2. Предмет инспекцијског надзора**

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

Надзор је извешен 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 је на увид дато следеће:

- Одлука о кућном реду у стамбеним зградама („Службени лист града Панчева“, бр. 7/2011)
- Одлука о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног професионалног управника у стамбеним и стамбено- пословним зградама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“, бр. 7/2018)
- Одлука о располагању становима града Панчева („Службени лист града Панчева“, бр. 19/2014, 14/2015 и 20/2016)

### 4. Утврђено чињенично стање

#### 4.1. Констатација законитог пословања и поступања:

- **Регистар стамбених заједница** -У јединици локалне самоуправе (у даљем тексту јлс) води се Регистар стамбених заједница и организује рад Регистра.
- **Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса** – Град Панчево донео је Одлуку о утврђивању минималне накнаде за текуће и инвестиционо одржавање зграда и накнаде за рад принудног професионалног управника у стамбеним и стамбено- пословним зградама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“, бр. 7/2018) којом је прописана минимална висина износа за текуће одржавање зграда, висина накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног професионалног управника, као и минимална висина износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде, што је у складу са чланом 61. став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“,бр.104/16).
- **Кућни ред** - Одлуком о о кућном реду у стамбеним зградама („Службени лист града Панчева“, бр. 7/2011), прописана су општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено-пословним зградама, у складу са чланом 76. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“,бр.104/16). Напомена: Услови



под којима се могу обављати поједине привредне делатности у стамбеној, односно стамбено пословној згради утврђени су планском документацијом.

- Скупштина града Панчева донела је Одлуку о располагању становима града Панчева („Службени лист града Панчева“, бр. 19/2014, 14/2015 и 20/2016), која подразумева стамбену подршке на основу листе реда првенства.

### 1. Мере за отклањање несагласности и незаконитости

Овим инспекцијским надзором нису утврђене незаконитости према Закону о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС., бр. 104/2016).

### 2. 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.



Достављено:

- надзираном субјекту
- архиви

