



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Сектор за инспекцијски надзор
Одсек за инспекцијске послове у области
комуналних делатности
ЛЕСКОВАЦ, Пана Ђукића бр.9
Број: 363-352-00060/2018-08
Датум: 10.10.2018. године

ЗАПИСНИК О ИНСПЕКЦИЈСКОМ НАДЗОРУ

1. Општи подаци о надзору и надзираном субјекту

Састављен дана 10.10.2018. године у 10,00 часова у у општини Прешево, ул.Маршала Тита бр.36, у предмету вршења редовног канцеларијског и теренског инспекцијског надзора, у погледу редовне контроле примене одредаба Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) и прописа донетих на основу овог закона.

Инспекцијски надзор извршили инспектори:

Име и презиме: Верица Стефановић, републички инспектори у области комуналних делатности;

Број службене легитимације: 18-46

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

Правно лице: Општина Прешево, ул.Маршала Тита бр.36, 17523 Прешево

Матични број:07178387

ПИБ:102426522

Одговорно лице:Ариф Шћиприм

датум и место рођења 14.06.1976.године у Немачкој

ЈМБГ: 1406976742982, име оца: Метуш

адреса пребивалишта:Трнава, Прешево

радно место: председник општине

број личне карте: 005471596 издата од ПС у Прешеву.

Инспекцијски надзор је започет дана 10.10.2018. године у 10,00 часова, а завршен дана 10.10.2018. године у 15,00 часова.

Инспекцијски надзор је извршен у службеним просторијама општине Прешево, на адреси Маршала Тита бр.36.

Инспекцијски надзор је извршен на основу чл. 18, 138, 61, 62, 76, члан 108. став 1., члан 109. став 1 и 2.,члан 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 **критичан ризик**, на основу контролне листе **становање -КЛ 01**.

Налог за инспекцијски надзор бр.352-10-00023/100/2018-18

Име и презиме лица које је издало налог: Јасминка Гуска;

Функција лица које је издало налог: шеф Одсека за инспекцијске послове у области комуналних делатности;

Датум издавања налога: 05.10.2018. године;

Предмет налога: становање и одржавање зграда

Надзирани субјект је обавештен о предстојећем инспекцијском надзору 3 радна дана пре почетка надзора достављањем **Обавештења бр. 363-352-00060/2018-08 од 05.10.2018.** године, са подацима о интернет страници на којој је доступна контролна листа за овај надзор и то путем и-меила уз потврду о обавештености истог од стране надзираног субјекта.

Инспекцијски надзор је почео уручењем налога за инспекцијски надзор г-дину Арифџи Шћиприму, председнику општине Прешево.

Инспекцијски надзор је извршен у присуству:

1.Енвер Алиу, начелник за инспекцијске послове, ЈМБГ 0311984742911, лични број 006161909

2. Предмет инспекцијског надзора

Контрола примене одредаба Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16) на територији општине Прешево и прописа донетих на основу овог закона; контролна листа **становање -КЛ бр. 1**

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).

2)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.

3)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. Средства за финансирање радова из ст. 1. и 2. овог члана обезбеђују се у буџету јединице локалне самоуправе. 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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. - Контролна листа **становање -КЛ 01.**

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 становање КЈ бр.01., 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

Инспекторима је на увид и располагање стављено следеће: /

4. Утврђено чињенично стање

Приликом вршења овог инспекцијског надзора констатовано је следеће:

1) и 2) Регистар стамбених заједница, Регистри и евиденције - У јединици локалне самоуправе (у даљем тексту јлс) се не води Регистар стамбених заједница и не организује рад Регистра према својој територијалној надлежности у складу са својим овлашћењима.

3) Преузимање послова одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остварења јавног интереса - Општина Прешево није преузела послове одржавања зграда, 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. Општина Прешево није одлуком, у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, утврдила урбанистичке зоне или блокове за које би прописала 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 чл. 15 овог Закона, по основу налога надлежног органа испуни принудно на терет обавезних лица. Такође, општина Прешево није одлуком, прописала 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, као и то да није предвидела бесповратно суфинансирање активности на инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде из члана 61. става 2., обезбеђивањем средстава у буџету за учешће у пројектима финансирања ових активности и донела одлуку којом је прописала поступак доделе средстава, проценат учешћа и услове под којима јлс учествује у финансирању ових активности.

Општина Прешево није ради остваривања јавног интереса донела акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини накнаде коју плаћају власници посебних деловау случају принудно постављеног професионалног управника и акт о

минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

4) Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања - Јединица локалне самоуправе није основала правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

5) Кућни ред - Општина Прешево како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова није Одлуком прописала општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама, ниво буке у коришћењу посебних делова зграде и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради.

6) Доношење одлуке о додели стамбене подршке - Општина Прешево није донела одлуку о додели стамбене подршке, на основу листе реда првенства

7) 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.

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

1.4.1 Опис откривених незаконитости

Незаконитости: Јединица локалне самоуправе не води Регистар стамбених заједница и не организује рад Регистра према својој територијалној надлежности у складу са својим овлашћењима. Општина Прешево није ради остваривања јавног интереса донела 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. Општина Прешево како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова није Одлуком прописала општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама, ниво буке у коришћењу посебних делова зграде и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради.

1.4.2. Констатација законитог пословања и поступања

/

5. Мере за отклањање 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).

Мере за отклањање незаконитости:

Налаже се: Општини Прешево

-да води Регистар стамбених заједница (у даљем тексту: Регистар) и организује рад Регистра према својој територијалној надлежности и у складу са својим овлашћењима у складу са чланом 18. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16).

-да како се власницима станова не би реметио мир у коришћењу станова Одлуком пропише општа правила кућног реда у стамбеним и стамбено пословним зградама, ниво

буке у коришћењу посебних делова зграде и услове под којима се могу обављати одређене привредне делатности у стамбеној згради, односно стамбено-пословној згради у складу са чланом 76. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16).

-да ради остваривања јавног интереса донесе 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).

Доказ: Контролна листа КЛ становање бр.01.

Правни основ:

Члан 18, 76. и 61.став 7. Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гласник РС“, бр.104/16)

Рок за поступање по мерама: 60 дана од дана пријема записника

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.

О поступању по изреченој мери за отклањање незаконитости надзирани субјекат је дужан да обавести инспектора. Уз обавештење, надзирани субјекат ће приложити документацију односно други материјал из кога је видљиво да је утврђена незаконитост отклоњена, а прописане обавезе испуњене.

Ако надзирани субјекат у остављеном року не поступи по изреченој мери за отклањање незаконитости која је унета у овај записник, не отклони незаконитости и штетне последице и не испуни прописане обавезе, **инспектор ће донети решење** којим изриче меру за отклањање незаконитости и штетних последица и испуњавање прописаних обавеза.

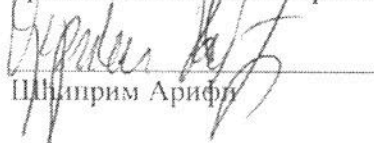
6. Примедбе на записник

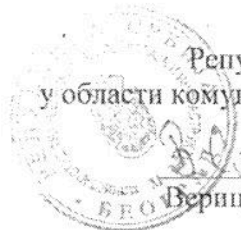
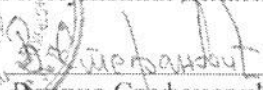
Надзирани субјект има право да у писаном облику стави примедбе на записник о инспекцијском надзору, у року од пет радних дана од пријема овог записника.

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

Записник сачињен у Јабланичком управном округу у Лесковцу, у службеним просторијама, ул.Пана Ђукића бр.9, у року од 8 радних дана од дана почетка инспекцијског надзора.

Надзирани субјекат, присутно лице
Председник општине Прешево


Шалирим Ариф

Републички инспектор
у области комуналних делатности


Верица Стефановић

Достављено:

- надзираном субјекту
- у списе предмета