

ПРЕДЛОГ:

На основу члана 82. став 1. тачка 1. и 83. Статута Градске општине Костолац („Службени гласник Града Пожаревца“, број 2/2010) и члана 10. и 21. став 5. Пословника о раду Већа Градске општине Костолац („Службени гласник Града Пожаревца“, број 2/2010), на седмој редовној седници одржаној дана 29.05.2015. године, Веће Градске општине Костолац, размотрило је молбу председника кућног савета зграде у улици Трудбеничка 25 у Костоцу, број 01-352-598/15 од 19.05.2015. године, са изјашњењем Одсека за правне, скупштинске, комуналне и стамбене послове, урбанизам, инспекцијске послове и имовинско-правне послове, те донело следећи :

ЗАКЉУЧАК

ПРИХВАТА СЕ изјашњење Одсека за правне, скупштинске, комуналне и стамбене послове, урбанизам, инспекцијске послове и имовинско-правне послове број 01-352-637/15 од 27.05.2015. године, као одговор по молби председника Скупштине станара из зграде зграде у улици Трудбеничка 25 у Костоцу, број 01-352-598/15 од 19.05.2015. године.

Закључак са изјашњењем доставити подносиоцу молбе.

ВЕЋЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ КОСТОЛАЦ

У Костоцу, дана
29.05.2015.год.

Број: 7/2015-10

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ КОСТОЛАЦ
Анђелија Миливојевић, дипл.правник

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ КОСТОЛАЦ
Иван Савић, струк.инг.ел.тех.

Доставити:

1х подносиоцу молбе

1х архива

ВЕЋУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ КОСТОЛАЦ

Предмет : Изјашњење по захтеву бр.01-352-598/15 од 19.05.2015.год.

Скупштина станара зграде у Трудбеничкој 25 и раније се обраћала захтевима који су се односили како на поправку зграде тако и на уређење простора око зграде. Градска општина Костолац им је на све захтеве одговорила и део проблема је решен, а сада се поново обраћају са захтевом за помоћ у поправци крова и олука.

Обзиром да су се и раније обраћали истим захтевом, може се сматрати да су упознати са својим законским обавезама тј. да је свака скупштина станара обавезна и дужна да спроводи како текуће одржавање (чишћење зграде, одржавање лифта и сл.) тако и инвестиционо одржавање (које подразумева радове и поравке, фасаде, крова, инсталација и др.).

Веће ГО Костолац је већ упознато са овим проблемима, јер су и раније подношени захтеви за исту и сличну врсту помоћи, и за раније поднете захтеве Веће је донело одлуку да се њихово разматрање одложи док се не стекну законски услови и обезбеде средства, стога предлагем да се и према овом захтеву поступи исто тј. да се подносилац захтева обавести да тренутно општина нема опредељена средства за ову намену и да ће се захтев размотрити када се буду стекли законски услови прописани за доделу ових средстава.

У складу са Законом о одржавању стамбених зграда („Сл. гласник РС” бр. 44/95, 46/98 1/2001 – одлика УСРС, 101/2005 – др. Закон 27/2011 – одлука УС и 88/2011), у даљем тексту Закон, станари сваке зграде морају оформити скупштину станара (чланови од 12.-21. Закона), а након тога склопити уговор са предузећем за текуће и инвестиционо одржавање зграде (које је регистровано за такву врсту делатности), **и сопственим средствима финасирати ове трошкове** (чланови 24.-30. Закона).

Општина Пожаревац, а затим њен правни следбеник град Пожаревац и у оквиру града - Градска општина Костолац, **немају никакву законску обавезу** да учествују у финансирању одржавања и реконструкције стамбених зграда која су у власништву физичких лица.

Локална самоуправа **има законску могућност** да помогне финансијски у одржавању стамбених зграда и у складу са тим град Пожаревац је донео **Одлуку о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда на територији града Пожаревца** (Сл. гласник града Пожаревца бр. 5/2009 - члан 15.) и **Упутство за спровођење Одлуке о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда града Пожаревца**, (Сл. гласник града Пожаревца бр.5/2009).

ПРЕДЛОГ ВЕЋУ :

Како је Веће већ разматрало сличне захтеве, предлагем да Веће ГО Костолац разматри овај захтев , и донесе одлуку у складу са законом и одлукама града Пожаревца и то : **Одлука о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда на територији града Пожаревца** (Сл. гласник града Пожаревца бр. 5/2009 - члан 15.) и **Упутство за спровођење**

Одлуке о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда града Пожаревца, (Сл гласник града Пожаревца бр.5/2009).

Уколико Градска општина Костолац у буџету има одређена финансијска средства која се могу употребити у ову сврху, може се приступити даљем поступку.

Како би се обезбедило да најугроженији објекти буду приоритетни у расподели средстава за суфинансирање санације зграда потребно је :

- **Оформити стручну Комисију за стамбена питања** (или сл. назива) која ће се бавити само овим питањима, и која ће извршити процену свих поднетих захтева од стране скупштине станара које су се обратиле Градској општини Костолац за помоћ у финансирању санације стамбених зграда.
- Потребно је да Комисија донесе свој Правилник о раду, као и да се утврди критеријум за одлучивање о приоритету при утврђивању расподеле средстава, при чему би се за такву расподелу **морао расписати јавни конкурс** на који би могле да се јаве све заинтересоване **регистроване скупштине станара**.
- У вези критеријума по којима ће се утврђивати расподела средстава потребно је имати у виду пре свега :
 1. Хитност санације (обим оштећења и опасности по грађане)
 2. Вредност укупне инвестиције
 3. Удео финансирања радова од стране скупштине станара
 4. Учешће зграда које имају формиране скупштине станара и које су регистроване као правна лица
 5. Значај самог објекта – зграде (тамо где се јављају зграде као објекти од историјског, културног и др. значаја и др.)
 6. Остали критеријуми које Комисија усвоји као релевантне.

Уколико се на овај или сличан начин, изврши селекција објеката који ће се реновирати, и одреде средства која ће се употребити, треба обратити пажњу пре свега на гаранцију и квалитет радова које гарантује извођач радова, као и на то да се обезбеди адекватан надзорни орган који ће у сваком тренутку пратити извођење и квалитет изведених радова.

Како би се финансирањем поправке појединих зграда од стране Градске општине, само делимично решио проблем неодржавања стамбених зграда, неопходно је да се нађе системско решење, односно да се услови примена Закона, додатним правним актима као што је учињено у већим градовима – Београду, Новом Саду и др. (где је наплата и организација текућег и инвестиционог одржавања поверена јавном предузећу Инфостан и где се наплата врши преко истог, при чему склапање уговора није опционо за станаре, већ обавеза за сваког власника стана у зградама).

Пре свега, предлажем да Веће Градске општине Костолац, у консултацији са Градским Већем града Пожаревца, предложи доношење Одлуке на нивоу града Пожаревца, којом ће се **текуће и инвестиционо одржавање формулисати као комунална услуга и бити обавезно за сваку зграду** на територији града Пожаревца, при чему би се ова услуга наплаћивала преко рачуна (као рачун за комуналне услуге и сл.). Треба имати у виду да послове текућег и инвестиционог одржавања треба поверити предузећу које има капацитете и које је регистровано за ове послове (пр. Дирекција за изградњу), при чему то не мора бити јавно предузеће, већ се могу укључити и приватна предузећа кроз јавно-приватно партнерство, или се може оформити предузеће које ће се бавити искључиво овом делатношћу, а које би се финансирало делом из буџета, а делом од средстава наплаћених од станара зграда.

Разлог за овакву врсту предлога јесте, што **једино овакав начин омогућава трајно решавање проблема са одржавањем зграда**, а друго, финансирањем одржавања појединих зграда из буџетских средстава, **велики део грађана који станују у индивидуалним стамбеним објектима (куће) је стављен у положај грађана другог реда**, јер немају могућност да конкуришу за средства из буџета којима би вршили поправке својих кућа, већ то раде искључиво својим средствима, а тај исти буџет се формира и од њихових средстава (кроз порезе на плате, таксе и др.).

Извод најбитнијих чланова Закона о становању:

Закон о одржавању стамбених зграда (Сл. Гласник РС, бр. 44/95,46/98, 1/2001 – одлука УСРС, 101/2005 – др. Закон, 27/2011 – одлука УС и 88/2011)

Члан 5

Радови на одржавању стамбене зграде према природи, обиму и динамици извођења јесу:

- 1) радови на инвестиционом одржавању и
- 2) радови на текућем одржавању.

Члан 9

Радови на одржавању стамбене зграде изводе се на основу одлуке органа управљања стамбеном зградом донете у складу са овим законом.

Средства за одржавање стамбене зграде обезбеђују власници станова и других посебних делова зграде, на начин и под условима утврђеним овим законом.

Члан 11

Стамбена зграда има својство правног лица у правним пословима који се односе на одржавање и коришћење стамбене зграде.

Стамбена зграда има рачун и печат.

Члан 12

У стамбеној згради образује се скупштина зграде коју чине сви власници станова и других посебних делова зграде.

Скупштина зграде може се образовати и за део зграде који чини грађевинску и функционалну целину (ламела, улаз и сл.).

Скупштина зграде се може образовати ако је присутно више од половине власника станова или других посебних делова зграде, односно њихових представника.

Ако власник стана, односно другог посебног дела зграде, на две узастопне седнице за конституисање скупштине зграде не одреди свог представника у скупштини зграде, својство члана скупштине зграде има носилац станарског права, односно закупац стана или другог посебног дела зграде, са правом одлучивања о извођењу радова на текућем одржавању стамбене зграде док власник не одреди представника.

У згради у којој су образоване скупштине власника по деловима зграде, међусобне односе у погледу одржавања зграде као целине и заједничких делова зграде скупштине уређују уговором.

Члан 24

Трошкове одржавања стамбене зграде сnose власници станова, односно других посебних делова зграде сразмерно учешћу површине својих станова, односно других посебних делова зграде у површини свих станова и других посебних делова у згради, према стварно учињеним трошковима.

На име трошкова одржавања за радове текућег одржавања, власници станова односно других посебних делова зграде плаћају месечно за текући месец износ у висини и у роковима које одреди скупштина зграде, на рачун зграде.

Власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна делатност, плаћају увећане трошкове за одржавање стамбене зграде, у зависности од врсте и утицаја делатности којом се баве на увећање трошкова за одржавање.

Општина утврђује критеријуме и начин на који ће власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна делатност, плаћати трошкове за одржавање стамбене зграде.

Највиши износ трошкова из става 3. овог члана за власнике пословних просторија не може бити виши од четвороструког износа трошкова утврђених у складу са овим законом, а за власнике станова у којима се обавља пословна делатност, од двоструког износа тих трошкова.

Члан 25

За обавезе које преузме стамбена зграда у вези са одржавањем, одговарају супсидијарно власници станова и других посебних делова зграде у складу са критеријумима плаћања трошкова одржавања утврђеним овим законом.

Члан 26

О начину организовања послова одржавања одлучује скупштина зграде сагласношћу власника станова и других посебних делова зграде којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде.

Акт скупштине зграде о начину организовања послова одржавања доставља се општинској, односно градској управи у року од 15 дана од дана његовог доношења.

ПРИЛОГ :

Одлуке града Пожареваца које се односе на стамбена питања:

- Одлука о кућном реду у стамбеним и стамбено-пословним зградама на територији града Пожареваца, 4/11-63;
- Одлука о стамбеним односима, 8/11-175;
- Одлука о стицању својине и сусвојине на становима општине Пожаревац, 7/90-117;

- Одлука о утврђивању критеријума и начину плаћања трошкова за одржавање стамбених зграда у којима се налазе пословне просторије и станови у којима се обавља пословна делатност, 1/97-12;
- Одлука о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда на територији града Пожаревца, 5/09-37;
- Упутство за спровођење Одлуке о поступку и начину одржавања спољних и унутрашњих делова зграда града Пожаревца, 5/09-40;
- Одлука о приступању инвестиционе изградње социјалних-непрофитних станова 2/12-93;

Обрађивач:

САМ. СТР. САРАДНИК
ЗА КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
И ПОСЛОВЕ У ВЕЗИ ЗЖС

Александра Пућо, дипл. екон. инг. техн.

У Костолцу, 27.05.2015.год

Град Пожаревац Градска општина Костолац Управа градске општине ПРИЈЕМНА КАНЦЕЛАРИЈА				
Примљено:		19 MAY 2015		год.
Орган	Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
		01-32-598/15		

ОПШТИНА ПОЖАРЕВАЦ

ВЕЋУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ КОСТОЛАЦ

Обраћамо Вам се по трећи пут са захтевом за поправку крова зграде и једног дела оштећених олука у улици Трудбеничка бр.25.У одговору прошле,2014.године,добили смо информацију да у буџету нема довољно средстава,али да смо ушли у план за 2016.годину за оправку крова.Сматрамо да за то нису потребна велика средства,треба само формирати комисију грађевинске струке,а имамо је у Комбинату Костолац,како би решили питање станара у поткровљу који годинама прокишњава и имају велике штете.

До сада су станари зграде учествовали у оправци комплетне канализационе цеви у подруму,комплетне струје,осветљење у ходницима и подруму,кречење,фарбање ходника.Све могућности финансијске су истрошене,а у згради живи већина пензионера.

По Правилнику кућног реда и кров спада у наше текуће одржавање,али немамо средстава.Све што смо до сада урадили,то нам је радио ПИДРА и плаћамо му месечну рату по 1350,00 динара на 8 рата,струју смо исто тако радили на рате.

Овога пута се надамо да ћете нам одговорити на овај наш захтев и помоћи да решимо ово питање станара у поткровљу.



Кућни савет

Јосифовић Радосав