

2 - 15.10.23

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
**Секретаријат за комуналне
и стамбене послове**
Број: III-01-031-492/2023
Датум: 20.09.2023. године
Београд



**Краљице Марије 1/XIII
11000 Београд**

Тел: +381 (0)11 715 7278

Факс: +381 (0)11 3376 324

E-mail:

komunalno.stambeno@beograd.gov.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД

Београд

26 SEP 2023

- ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ -

4234145 24506

Предмет: Одговор на Извештај о случају са препоруком бр. 4234-145/23, дел.бр. 21787 од 31.08.2023.године

Поштовани,

Секретаријату за комуналне и стамбене послове начелница Градске управе града Београда дописом Н бр. /2023 од 14.09.2023.године доставила је Ваш Извештај о случају са препоруком бр. 4234-145/23 дел.бр. 21787 од 31.08.2023.године, који се односи на поступање заштитника грађана по притужби из , ул. , којом је изнела незадовољство поступањем Градске управе по њеним захтевима за решавање проблема са напрслом канализационом цеви у стамбеној згради у ул. , те Вас у вези са тим обавештавамо следеће:

Законом о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр. 104/2016, 9/2020 (други закон), 9/2022 (Решење УС)) у члану 58. прописано је да се активности на одржавању зграде врше кроз хитне интервенције, кроз текуће и инвестиционо одржавање. Чланом 59. закона прописано је:

„Хитне интервенције су активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности. Сваки власник зграде, односно власник посебног дела зграде, дужан је да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради, односно заједничким деловима зграде, о томе обавести управника, односно професионалног управника у стамбеној згради, односно надлежни орган у случају зграде друге намене.

Управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана дужан је да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања, уколико из објективних разлога није могуће раније, предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи, односно радова.

За пропуштање предузимања мера из става 3. овог члана управник, професионални управник, односно надлежни орган из става 2. овог члана одговара за штету."

Обавезу одржавања зграде прописао је члан 60. закона, тако да је имају сви власници посебних делова у стамбеној згради, као и стамбена заједница преко својих органа или професионални управник, на начин да од зграде односно заједничких делова не прети опасност настанка штете. Уколико штета проистекне због пропуштања обавезе одржавања, одговорност сноси лице из члана 15. закона, које је било дужно да организује извођење одговарајуће врсте радова.

Чланом 126. закона прописано је да грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право и обавезу да, између осталог проверава да ли се зграда и њени делови користе у складу са својом наменом, да ли на изграђеној згради постоје недостаци који угрожавају безбедност њеног коришћења и околине, да ли је власник посебног дела зграде омогућио обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара. Такође, управник, професионални управник, односно

друго одговорно лице из члана 15. Закона, дужно је да, уколико је то потребно ради утврђивања чињеница, грађевинском инспектору омогући потпун и несметан увид у документацију коју инспектор није могао да прибави по службеној дужности, као и улазак у све заједничке делове, односно самосталне делове зграде, уколико они представљају заједничку имовину и вршење увиђаја у њима.

У члану 127. закона одређено је да је грађевински инспектор дужан да наложи решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. закона, обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјалних добара у складу са чланом 60. закона.

У складу са законом, **грађевински инспектор има дужности у поступку инспекцијског надзора** ради предузимања хитних мера на одржавању у циљу остваривања јавног интереса, те је у складу са **чланом 128. закона** дужан да забрани решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 15. овог закона, коришћење зграде или дела зграде и да нареди хитно извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, у складу са чланом 60. овог закона.

Ставом 2. истог члана је прописано да се решењем грађевинског инспектора утврђује и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране јединице локалне самоуправе на терет стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона, у складу са чланом 61. став 1. овог закона и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Ставом 3. истог члана је прописано да уколико грађевински инспектор по извршеном контролном надзору утврди да није поступљено по роковима наложеним у решењу, доставиће надлежном органу јединице локалне самоуправе акт којим се дозвољава извршење решења, у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Овим чланом закона такође је прописано да јединица локалне самоуправе обезбеђује извођење радова и предузимање других мера преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, са којом међусобне односе уређује уговором.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања може да изврши радове, односно предузме друге потребне мере, самостално или ангажујући стручно лице.

Стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона, трошкове за извршене радове и друге предузете мере надокнађује јединици локалне самоуправе, у роковима и на начин који одреди надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Право на накнаду јединица локалне самоуправе остварује на основу фактуре (рачуна) о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

У случају да стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 15. овог закона у утврђеном року не исплати јединици локалне самоуправе накнаду трошкова за извршене радове и друге предузете мере, надлежни орган јединице локалне самоуправе предузеће потребне мере ради остваривања регреса од стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 15. овог закона.

Грађевински инспектор је у обавези да у року од осам дана од дана правоснажности решења, достави Привредној комори Србије решење којим је управнику, односно професионалном управнику, по извршеном инспекцијском надзору наложено исправљање утврђених неправилности.

У казним одредбама прописане су новчане казне за поступање супротно одредбама закона за прекршаје које почини физичко лице као власник посебног дела односно власник зграде, ако као изабрани управник не извршава обавезе прописане чланом 50. овог закона односно ако као професионални управник не извршава обавезе прописане чланом 53. ст. 2. и 3. овог закона, као и стамбена заједница, ако након истека рока прописаног решењем инспектора из члана 128. ст. 1. и 2. овог закона не спроведе извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Надлежности управника стамбене заједнице прописане су чланом 50. закона односно надлежности професионалног управника чланом 53. закона, да између осталог, организује односно обезбеђује извођење радова на хитним интервенцијама, као и да професионални управник одговара стамбеној заједници за штету коју она трпи због његових пропуста у раду, као и сваком власнику посебног односно самосталног дела уколико због пропуста у раду професионалног управника претрпе штету на свом посебном односно самосталном делу.

Чланом 42. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“ број 126/2016, 2/2017, 36/2017, 92/2018, 103/2018, 109/2018, 119/2018, 26/2019, 60/2019, 85/2019, 101/2019, 71/2021, 94/2021, 111/2021, 83/2022, 96/2022) Секретаријат за комуналне и стамбене послове из оквира надлежности Града Београда врши послове који се односе на уређивање и обезбеђивање материјалних и других услова за трајно обављање комуналних делатности и њихов развој и друге делатности на одређеном подручју за које је град основао предузећа, такође, у складу са посебним законима стара се између осталог о одржавању стамбених зграда, и безбедности њиховог коришћења и прати делатност одржавања стамбених зграда. У том смислу град Београд је основао јавно предузеће ради обављања делатности од општег интереса и то за радове на одржавању стамбених зграда којима располаже град Београд, радове на одржавању стамбених зграда чије је одржавање поверено предузећу, као и радове на одржавању стамбене зграде чијим извођењем се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине и које је у ресорној надлежности овог секретаријата.

Имајући у виду све наведено, као и чињенице наведене у Извештају о предметном случају, те да није спроведен поступак на начин у претходно цитираним одредбама Закона о становању и одржавању зграда, односно да није донето решење грађевинског инспектора из члана 128. закона, као и да законом није остављено на вољу ни власници стана ни професионалном управнику предузимање активности у циљу санације предметне канализационе цеви, произилази да се нису стекли услови за примену члана 61. закона и преузимање радова на одржавању зграде од стране јединице локалне самоуправе.

С поштовањем,

Заменик начелника Градске управе –
секретар Секретаријата за комуналне и стамбене послове

