

Predmet: Inicijativa za ocjenu ustavnosti člana 10 st.3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada

Na osnovu člana 150 st.1 Ustava Crne Gore Unija poslodavaca Crne Gore je dana 14.04.2016. podnijela

INICIJATIVU

za

Ocjenu ustavnosti člana 10 st.3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada

1. Odredbama čl.10 st.3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada je propisano :
“Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² korisne stambene površine, 3 boda/m² korisne površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² korisne površine garažnog prostora ili garažnog mjesta”.
2. Smatramo da je odnosna odredba suprotna Ustavu Crne Gore sa sledećih razloga:
 - a) Ustav Crne Gore u čl.17 st.2 garantuje jednakost svih pred zakonom, bez obzira na bilo kakvu posebnost ili lično svojstvo. Da li je garantovana jednakost narušena propisivanjem različitog iznosa bodova za korisnu stambenu površinu (1 bod) odnosno korisnu površinu poslovnog prostora (3 boda). Smatramo da jeste.

Korisna površina koja se iskazuje po m² ne uzrokuje sama po sebi i više troškove održavanja, nužnih i hitnih radova usled toga što ima obilježja poslovnog prostora u odnosu na stambeni prostor. Zakonodavnom politikom se ne može za istu stvar (m² površine) ustanovljavati različiti iznos troška odnosno negirati garantovana jednakost svih pred zakonom. Svojstvo: Da li je neko fizičko lice(stanar) ili pravno lice odnosno preduzetnik nije “ključ” za određivanje različite naknade za upotrebu prostora odnosno održavanje ili nužne i hitne radove bilo da je u pitanju stambeni bilo poslovni prostor?
 - b) Saglasno stavu 1 člana 10 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambene zgrade etažni vlasnici srazmjerno učestvuju, prema stvarno učinjenim troškovima. Da li je ta srazmjernost obezbijeđena ako ona iznosi tri puta više za poslovni prostor u odnosu na stambeni prostor kako to propisuje stav 3 istog člana. Odnosnim propisivanjem se, smatramo, ničim ekonomski opravdanim vlasnik poslovnog prostora kao posebnog dijela stambene zgrade, upravo nesrazmjerno opterećuje. Proizilazi da poslovni prostor sam po sebi uzrokuje veće troškove redovnog održavanja te nužnih i hitnih radova. Smatramo da je u pitanju očita povreda jednakosti svih pred zakonom koju garantuje pomenuti čl.17 st.2 Ustava Crne Gore. Pri svemu ovome je irelevantno da li je u pitanju akontacija troškova ili njihov krajnji iznos.
 - c) Saglasno članu 165 Zakona o svojinsko pravnim odnosima poslovne prostorije čine posebne djelove stambene zgrade. Stavom 4 istog člana definisan je poslovni prostor

kao jedna ili više prostorija za vršenje poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Poslovne prostorije su najčešće u prizemlju stambene zgrade, a to znači da vlasnih istih nema nikakve "kontakte" sa ulaznim vratima dijela stambene zgrade gdje su stanovi namijenjeni stanovanju i dalje to znači ni sa stepeništem, liftom, radiatorima, svetlarnikom i grejnim tijelima, elektro mrežom i sl. Pojednostavljeno : iste i ne koristi pa stoga i ne uzrokuje troškove održavanja, nužnih i hitnih radova. Zašto bi onda vlasnik poslovnog prostora učestvovao u troškovima održavanja, nužnih i hitnih radova u tom dijelu. Razumije se da se prednje ne odnosi na troškove krova stambene zgrade, fasade, zaštite od spoljnih uticaja i sl. koje vlasnik poslovnog prostora treba da plaća kao "svoj doprinos" održavanju te nužnim i hitnim radovima. Međutim, i ovo ne različitom vrijednošću boda kako je to propisano odredbama čl.10 stav 3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada. Za održavanje stambene zgrade kako to propisuje član.3 st.1 odnsnog zakona ne može se utvrđivati različita cijena za isto po subjektima odnosno uvoditi princip nejednakosti koji Ustav Crne Gore upravo zabranjuje propisivanjem suprotnog principa-principa jednakosti svih pred zakonom.

- d) Podnosilac inicijative smatra da su pitanja iz čl.10 st.3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada u zoni djeljivih prava na zajedničkim djelovima stambene zgrade te da usled tog određene troškove redovnog održavanja, odnosno nužnih i hitnih radova ne treba da snosi, posebno ne u iznosu trostruko većem u odnosu na vlasnike etažnih stanova.

Podnosilac inicijative takođe smatra da skupština stanara na osnovu čl.183 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ne može utvrđivati visinu i nači obezbjeđenja sredstava za održavanje stambene zgrade bez konkretne individualizacije stanja odnosa po m2 stambenog u odnosu na poslovni prostor, a koji čine ukupnost stambenost zgrade. Utvrđivanje troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova treba da bude ekonomski primjereno korišćenju odnosno učešću subjekata u stvaranju takvih troškova. Zašto bi korisnik poslovnog prostora koji ne stvara troškove korišćenje stepeništa, lifta, svetlarnika, grejnih tijela il sl. plaćao takvu vrstu troškova. To bi suštinski značilo da skupština stanara, kao organ, za takvog subjekta (vlasnika poslovnog prostora) uspostavlja neku vrstu poreza samo sa razloga što on ima takva obilježja.

3. Sa izloženog podnosilac inicijative predlaže da Taj sud utvrdi da odredba čl.10 st.3 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada (Sl.list CG br.4/11,40/11,1/14,6/14) nije u saglasnosti sa Ustavom Crne Gore.

Podnosilac inicijative
Unija poslodavaca Crne Gore
Generalni sekretar
Suzana Radulović