



**Broj: I-OP-1-880/12**

**Dana: 16. septembra 2013.**

**Novi Sad**

## **JKP „INFORMATIKA“**

**Bulevar cara Lazara 3/1**

**21000 Novi Sad**

Na osnovu alineje 2 stava 1 člana 33 Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu ("Sl. list AP Vojvodine", br. 23/2002, 5/2004, 16/2005 i 18/2009 - promena naziva akta), Pokrajinski ombudsman upućuje JKP „Informatika“ Novi Sad sledeće

### **MIŠLJENJE**

Imajući u vidu pravni položaj JKP „Informatika“ Novi Sad, kao javnog preduzeća koje obavlja delatnost od opšteg interesa, kao i opštim aktom propisana ovlašćenja kojima raspolaže i odgovornost koju ima za ostvarivanje cilja sistema objedinjene naplate komunalno-stambenih i drugih usluga, sa jedne strane, te pravni položaj i zakonom utvrđena ovlašćenja skupštine zgrade, sa druge strane, JKP „Informatika“ Novi Sad dužno je da prilikom zaključivanja ugovora o nalogu sa skupštinom zgrade, odnosno pre izvršavanja primljenog naloga, ne postupa samo sa pažnjom dobrog privrednika, već s obzirom na delatnost koju obavlja i sa pažnjom dobrog stručnjaka, te da vodi računa da obaveze koje preuzima, odnosno naloge koje vrši u svoje ime, a za račun skupštine zgrade, odgovaraju zakonom utvrđenim pravima i ovlašćenjima skupštine zgrade.

U smislu navedenog, JKP „Informatika“ Novi Sad, dužno je da pre zaključenja ugovora o nalogu, odnosno izvršavanja naloga po već zaključenim ugovorima, kao nalogoprimac, od skupštine zgrade, kao nalogodavca, zatraži podatke i odgovarajuće dokazne isprave o pravnom osnovu osnovnog posla iz kojeg je nastala obaveza stanara koja predstavlja predmet objedinjene naplate po nalogu koji treba da preduzme za njen račun. Na taj način, JKP „Informatika“ Novi Sad utvrdiće da li je skupština zgrade eventualno postupala van granica svojih zakonom utvrđenih prava i ovlašćenja, da li je obaveza stanara nastala, odnosno postojanje legitimiteta skupštine zgrade kao nalogodavca, i na isto, kao i moguće posledice, blagovremeno ukazati skupštini stanara, te na taj način u celini ispuniti svoje obaveze kao nalogoprimca iz ugovornog odnosa, odnosno kao vršioca delatnosti od opšteg interesa.



## Образложење

Pokrajinskom ombudsmanu obratio se predstavkom stanar zgrade u ulici \_\_\_\_ broj \_\_ u Novom Sadu, pritužbom na postupanje JKP „Informatika“ Novi Sad. Podnosilac predstavke je zatražio da ombudsman sačuva tajnost ličnih podataka podnosioca u postupku. U predstavci navodi da predsednik skupštine zgrade u kojoj živi od određenog broja stanara zgrade, na nezakonit način, pokušava da naplati iznos na ime naknade za upotrebnu dozvolu, tako što je odlukom skupštine zgrade utvrđeno da će stanari koji imaju zaostalu novčanu obavezu prema skupštini zgrade ovaj iznos uplaćivati preko sistema objedinjene naplate komunalno-stambenih usluga, zaduživanjem računa po stavci SKU – prihod skupštine zgrade. Kako navodi da ova obaveza nije zakonito utvrđena u smislu odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada, kojim je u delu koji se odnosi na obezbeđivanje sredstava određeno da skupština zgrade utvrđuje visinu i način obezbeđivanja sredstava izričito za namenu održavanja zgrade, da je obaveza utvrđena u različitim iznosima po stanarima i bez njihove pribavljene saglasnosti za naplatu, a da javnom preduzeću nije dostavljen odgovarajući dokaz o nameni sredstava koje se naplaćuju, odnosno pravni osnov o postojanju zaostalih novčanih obaveza stanara prema skupštini, te da zbog svega navedenog javno preduzeće ne bi smelo da primi ovakav nalog. Prilikom obraćanja JKP „Informatika“ Novi Sad podnosiocu predstavke je odgovoreno da javno preduzeće ne interesuje u koje svrhe će skupština zgrade koristiti naplaćena sredstva.

U odgovoru po upućenom zahtevu za izjašnjenje o navodima predstavke, JKP „Informatika“ Novi Sad obavestilo je Pokrajinskog ombudsmana da je predsednik skupštine zgrade na pomenutoj adresi uveden u evidenciju ovog javnog preduzeća na osnovu potvrde koju je izdala Gradska uprava za urbanizam i stambene poslove grada Novog Sada, koja u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada vrši nadzor nad primenama odredaba ovog zakona, kao i propisa donetih na osnovu istog. U skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada, stambena zgrada formira skupštinu zgrade i bira predsednika, koji rukovodi njenim radom i sprovodi njene odluke. Na osnovu Odluke o objedinjenoj naplati komunalno-stambenih i drugih usluga i ugovora o nalogu broj 4583/08 od 22. avgusta 2008. godine, javno preduzeće vrši naplatu prihoda skupštine zgrade za račun skupštine zgrade \_\_\_\_ br. \_\_.

U cilju potpunijeg utvrđivanja činjeničnog stanja, Pokrajinski ombudsman obratio se Gradskoj upravi za urbanizam i stambene poslove grada Novog Sada radi dostave izjašnjenja o tome da li je za višeporodični stambeni objekat na predmetnoj adresi podnet zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ili zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole, te ko je podnosilac gorenavedenih zahteva, da li je bilo odstupanja od građevinske dozvole, i da li je u tom slučaju, a na osnovu uvida u priloženi projekat izvedenog stanja podnosilac zahteva u obavezi da zaključi aneks ugovora o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta sa Javnim preduzećem “Zavod za izgradnju grada“ Novi Sad.

U izjašnjenju Gradske uprave za urbanizam i stambene poslove grada Novog Sada navodi se da je investitor DOO „\_\_\_\_“ iz Novog Sada dana 19. januara 2010. godine podneo zahtev za izdavanje upotrebne dozvole za stambeni objekat u Ulici \_\_\_\_ broj \_\_, kao i da je dana 11. marta 2010. godine podneo zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole. Nakon izdavanja odobrenja za izgradnju, investitor je zaključio ugovor sa JP “Zavod za izgradnju grada“ Novi Sad o naknadi za uređenje građevinskog zemljišta. Organ



lokalne samouprave dostavio je kopije pomenutih zahteva. Utvrđeno je da za predmetni objekat nije izdata upotrebna dozvola, te da je od strane investitora, a ne od skupštine zgrade pokrenut postupak za izdavanje iste, odnosno da se skupština zgrade pred nadležnim organom ne legitimiše kao podnosilac zahteva za izdavanje dozvole i da postupajući organ jedinice lokalne samouprave nije u pokrenutim postupcima naložio podnosiocu zahteva plaćanje dodatnih taksi.

Pokrajinski ombudsman pozvao je JKP „Informatika“ Novi Sad da dopuni izjašnjenje u vezi sa predstavkom i dostavi kopiju ugovora o naloga sa skupštinom zgrade sa pomenute adrese na osnovu kojeg vrši obračun za prihod skupštine zgrade, odnosno izjašnjenje o tome da li je istim naznačeno da se potraživanja zasnivaju na obavezi plaćanja naknade za upotrebnu dozvolu, odnosno naknade za zaostalu novčanu obavezu prema skupštini stanara.

JKP „Informatika“ Novi Sad dostavilo je Pokrajinskom ombudsmanu kopiju traženog ugovora o nalogu i izjasnilo se da je naplata izvršena prema nalogu skupštine zgrade, odnosno odluke, a u skladu sa ugovorom o nalogu, te posebno istaklo da ugovorom o nalogu i odlukom o prihodu skupštine zgrade nije naznačeno za koju svrhu se potraživanja zasnivaju.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011) utvrđuju se prava i obaveze vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade u pogledu održavanja i korišćenja stambene zgrade i stanova i drugih posebnih delova u zgradi, određuju radovi na održavanju kojima se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline i uređuje način upravljanja stambenom zgradom (član 1). Radovi na održavanju stambene zgrade, prema prirodi, obimu i dinamici izvođenja, jesu radovi na investicionom održavanju i radovi na tekućem održavanju stambene zgrade (stav 1 člana 5). Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade (član 11). U stambenoj zgradi obrazuje se skupština zgrade koju čine svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade (stav 1 člana 12). Skupština zgrade obavlja sledeće poslove: 1) donosi program održavanja zgrade; 2) odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju zgrade; 3) donosi odluke o izvođenju radova na održavanju zgrade; 4) usvaja godišnji izveštaj o realizaciji programa održavanja zgrade; 5) utvrđuje visinu i način obezbeđivanja sredstava za održavanje zgrade; 6) određuje uslove i način održavanja reda u zgradi; 7) odlučuje o osiguranju zgrade; 8) uređuje način korišćenja zajedničkih delova zgrade; 9) odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi i o drugim pitanjima u vezi sa održavanjem i upravljanjem zgradom, u skladu sa zakonom. Skupština zgrade na pogodan način obaveštava članove skupštine zgrade o realizovanom programu održavanja zgrade i o trošenju sredstava za održavanje (član 14). Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova skupštine zgrade donosi odluke koje se odnose na tekuće održavanje zgrade. Skupština zgrade, saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade (stav 2 i 3 člana 17).

Zakonom o stanovanju („Sl. glasnik RS“, br. 50/92, 76/92.. 99/2011) propisano je da vlasnici stambene zgrade, stanova i drugih posebnih delova zgrade obezbeđuju održavanje zgrade sa instalacijama, opremom i uređajima, kao i stanova i posebnih delova zgrade, radi korišćenja zgrade i stanova na način kojim se neće



dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi i sigurnost okoline (investiciono održavanje). Vlasnici stanova, obezbeđuju obavljanje i drugih poslova na održavanju zgrade i stanova: krečenje, pranje i čišćenje stepeništa, ulaznih prostora i zajedničkih prostorija, popravke i zamenu zajedničkih svetiljki i drugih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti (tekuće održavanje) (stav 1 i 3 člana 12).

Uredbom o održavanju stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS“, broj 43/93) bliže se uređuje način održavanja stambenih zgrada i stanova, određuju vrste radova na održavanju, način organizovanja poslova održavanja kao i druga pitanja od značaja za obezbeđenje korišćenja stambenih zgrada i stanova na način kojim se neće dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi i sigurnost okoline (član 1).

Odlukom o objedinjenoj naplati komunalno-stambenih i drugih usluga („Sl. list grada Novog Sada“, br. 8/94, 12/95 i 9/97), u cilju ekonomičnije i efikasnije naplate određenih komunalno-stambenih i drugih usluga, uređuje se sistem objedinjene obrade podataka i naplate komunalno-stambenih i drugih usluga i uređuju pitanja u vezi sa načinom vršenja poslova objedinjene naplate, naknadom za izvršene poslove i pravima i obavezama pravnih i fizičkih lica - korisnika komunalno-stambenih i drugih usluga (član 1). Pod objedinjenom naplatom u smislu ove Odluke podrazumeva se skup određenih poslova radi naplate komunalno-stambenih usluga putem jedinstvenog mesečnog računa (član 2). U gradu Novom Sadu vrši se objedinjena naplata: naknade za korišćenje građevinskog zemljišta; stanarine, odnosno zakupnine za stanove u društvenoj svojini; troškovi investicionog i tekućeg održavanja i čišćenja zajedničkih delova zgrada; utrošene vode i naknade za odvođenje otpadnih voda; naknade za grejanje prostorija; naknade za pripremu tople potrošne vode; naknade za iznošenje smeća; naknade za dezinfekciju i deratizaciju; naknade za obavljanje dimničarskih usluga i naknade za utrošenu električnu energiju za osvetljenje zajedničkih prostorija i prostora i pogona zajedničkih uređaja u stambenim zgradama (u daljem tekstu: komunalno-stambene usluge) (stav 1 člana 3). Poslove objedinjene naplate komunalno-stambenih usluga obavlja Javno preduzeće „Informatika“ u svoje ime, a za račun: Javnog preduzeća "Zavod za izgradnju grada" u Novom Sadu, Javnog preduzeća "Stan" u Novom Sadu, Javnog komunalnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" u Novom Sadu, Javnog preduzeća "Novosadska toplana" u Novom Sadu, Javnog komunalnog preduzeća "Čistoća" u Novom Sadu, Deoničkog društva "Ciklonizacija" u Novom Sadu, Društvenog preduzeća "Dimničar" u Novom Sadu i Javnog preduzeća "Elektrodistribucija" u Novom Sadu (u daljem tekstu: korisnici objedinjene naplate). Objedinjenom naplatom mogu se obuhvatiti i druge usluge, o čemu se zaključuje poseban ugovor između Javnog preduzeća "Informatika" i budućeg korisnika objedinjene naplate, u skladu sa odredbama ove Odluke (stav 1 i 3 člana 4).

Zakonom o obligacionim odnosima propisano je da je strana u obligacionom odnosu dužna da u izvršavanju obaveze iz svoje profesionalne delatnosti postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka) (stav 2 člana 18). Ko se bavi vršenjem tuđih poslova kao zanimanjem ili se javno nudi za vršenje tih poslova, dužan je, ako neće da prihvati ponuđeni nalog koji se odnosi na te poslove, da o tome bez odlaganja obavesti drugu stranu, inače odgovara za štetu koju bi ova pretrpela zbog toga (član 750). Nalogoprimac je dužan izvršiti nalog prema primljenim uputstvima, sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina, ostajući u njegovim granicama i u svemu paziti na interese nalogodavca i njima se rukovoditi. Kad nalogoprimac smatra da bi izvršenje naloga po dobijenim uputstvima bilo od štete za nalogodavca, on je dužan skrenuti na to njegovu pažnju i tražiti nova uputstva. Ako nalogodavac nije dao



određena uputstva o poslu koji treba obaviti, nalogoprimac je dužan, rukovodeći se interesima nalogodavca, postupiti kao dobar privrednik, odnosno dobar domaćin, a ako je nalog bez naknade, kako bi u istim okolnostima postupio u sopstvenoj stvari (član 751).

Skupština zgrade zastupa zgradu koja je pravno lice, u odnosima sa trećim licima, odnosno obavlja poslove upravljanja stambenom zgradom u pogledu održavanja i korišćenja zgrade, u okvirima svojih prava, obaveza i nadležnosti propisanih navedenim zakonskim odredbama, odnosno bliže određenim odgovarajućom uredbom. Skupština stanara ne može preduzimati poslove mimo zakonom propisanih ovlašćenja, niti na preduzimanje istih može ovlastiti drugo lice, u smislu pravila o nalogu, a saglasno pravnoj maksimi da niko ne može preneti na drugoga više prava nego što sam ima. I u slučaju kada osnovni pravni posao iz kojeg je nastala obaveza za stanare ima za predmet upravljanje, odnosno održavanje i korišćenje zgrade, ukoliko skupština zgrade nije poverilac tog posla, nema legitimitet da zahteva ispunjenje obaveze, odnosno da za isto ovlasti drugo lice. Samo nosilac prava može zahtevati da se drugi subjekat, čija obaveza odgovara njegovom subjektivnom pravu, obaveže na činidbu. Subjekat koji nije nosilac tog prava ne može to da zahteva.

Pokrajinski ombudsman poziva JKP „Informatika“ Novi Sad da, saglasno gore navedenom, postupi u odnosu na ugovor o nalogu sa stambenom zgradom u ulici \_\_\_\_ br. \_\_ u Novom Sadu broj 4583/08 od 22. avgusta 2008. godine i o istom izvesti ombudsmana u roku od 15 dana od dana prijema ovog dopisa.

S poštovanjem,

**ZAMENIK POKRAJINSKOG  
OMBUDSMANA**

**Dragomir Sekulić**