



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 011-00-00558/2015-12

Датум: 20.08.2015.године

Београд

НЕНАД МИРИЋ

НОВИ БЕОГРАД  
Јурија Гагарина 14 Љ

Поводом Вашег дописа упућеног овом министарству везано за права и обавезе власника станова и других посебних делова зграде, обавештавате се следеће:

Закон о основама својинскоправних односа („Сл. Лист СФРЈ“, бр.6/80 и 36/90, „Сл. лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Сл. гласник РС“, бр. 115/2005-др.закон у даљем тексту: Закон) је одредио појам заједничке својине и прописао да на заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде (стан, пословни простор, гаража, гаражно место) имају право заједничке недељиве својине. Овим законом нису ближе одређени заједнички делови зграде, али обзиром да је наведеним законом речено шта су посебни делови зграде, може се закључити да су заједнички делови зграде (кров, темељ, таван, фасада, спољњи носећи зидови, међуспратна конструкција, ходник, степениште, лифт, заједничке просторије, инсталације, опрема, други уређаји и сл.) они који су у функцији коришћења зграде као целине и служе свим власницима, односно корисницима станова и других посебних делова зграде.

Власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари.

Право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Законом о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр.44/95, 46/98, 1/01-УСРС, 101/05, 27/11-УС и 88/11), уређују се, између осталог, права и обавезе власника станова и других посебних делова зграде, начин коришћења заједничких делова зграде као и начин управљања стамбеном зградом.

Стамбена зграда има свој орган управљања, а то је скупштина зграде коју чине сви власници станова и других посебних делова зграде (пословни простор, гаража и гаражно место).

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

Чланом 17. Закона прописано је да скупштина зграде може пуноважно одлучивати ако је присутно више од половине чланова скупштине. Наведеним чланом је такође одређен и начин гласања тако да се гласање обавља на седници скупштине зграде или давањем писмене сагласности.

Под одржавањем подразумева се како одржавање сваког стана и другог посебног дела зграде тако и зграде као целине, укључујући све инсталације (водовод, електрична струја, канализација, централно грејање, телефон, интерфон и др.), опрему (лифтовска постројења, хидрофорска и противпожарна постројења и опрема и др.) и друге уређаје у стамбеној згради.

Законом о одржавању стамбених зграда се уређују права и обавезе власника станова и других посебних делова зграде у погледу одржавања и коришћења стамбене зграде и станова и других посебних делова зграде, одређују радови на одржавању којима се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбеђује сигурност корисника зграде и околине и уређује начин управљања стамбеном зградом.

Напомињемо да скупштину зграде, која се такође може образовати и за део зграде који чини грађевинску и функционалну целину, чине сви власници станова и других посебних делова зграде (пословни простор, гаража и гаражно место) доносе одлуке у погледу одржавања и коришћења стамбене зграде и станова и других посебних делова зграде, а своје право својине на посебном делу зграде доказују како изводом из листа непокретности тако и свим другим правним пословима на основу којих се на несумњив начин може утврдити да је лице власник посебног дела зграде (уговор о куповини, уговор о наслеђивању, уговор о откупу стана...). Имајући у виду наведено, Скупштина зграде се може образовати и за део зграде као што је заједничка подземна гаража, са послебним улазом, ако су за то испуњени законом прописани услови а уколико за то не постоје законски услови, Скупштина зграде може организовати одржавање тог дела зграде само у складу са одредбама Закона о одржавању стамбених зграда. Наглашавамо да је у изради нови Закон о становању, којим ће ближе бити уређена ова правна ситуација.

С поштовањем,

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

**Александра Дамњановић**

