**Republika Srbija**

**OPŠTINSKA UPRAVA**

**OPŠTINE DOLJEVAC**

**Odeljenje za urbaniyam**

**Inspekcijske poslove i**

**Vanprivredne delatnosti**

**Br:**

**Datum:**

**DOLJEVAC**

**Registracija stambenih zajednica**



***Zakon o stanovanju i održavanju zgrada*** („Sl. glasnik RS“, br. 104/2016)(u daljem tekstu: Zakon) primenjuje se od **31. decembra 2016. godine**.

**Stambenoj zajednici**, kao organizaciji vlasnika posebnih delova iz razloga definisanja mogućnosti da bude nosilac svih prava i obaveza u pravnom saobraćaju daje se svojstvo pravnog lica.

Stambenu zajednicu čine svi vlasnici posebnih delova zgrade, a pravni status stambena zajednica stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela.

U slučaju da zgrada ima više celina sa zasebnim ulazom, propisano je kako se može formirati stambena zajednica ulaza, kao i način odlučivanja po pitanjima nadziđivanja, korišćenja i održavanja zemljišta za redovnu upotrebu.

Stambena zajednica se upisuje u **registar stambenih zajednica**, ima matični broj, PIB i tekući račun.

**Registraciju stambenih zajednica će vršiti jedinice lokalne samouprave**.

Članom 19. I 20. Zakona propisani su granice ovlašćenja Registratora kao i sadržina Registra.

**Registrator** je lice koje je ovlašćeno da vodi Registar i koje je dužno da obezbedi zakonito, ažurno i tačno vođenje Registra.

Registrator u postupku registracije isključivo vrši **proveru ispunjenosti formalnih uslova** za upis podataka u Registar, koji su predmet registracije i objavljivanja, na osnovu činjenica iz prijave i priloženih dokumenata, bez ispitivanja tačnosti činjenica iz prijave, verodostojnosti priloženih dokumenata i pravilnosti i zakonitosti postupaka u kojima su dokumenti doneti.

Registrator proverava ispunjenost sledećih uslova:

1) nadležnost za postupanje po prijavi;

2) da li je podnosilac prijave lice koje, u skladu sa ovim zakonom, može biti podnosilac takve prijave;

3) da li prijava sadrži sve propisane podatke i dokumente;

4) da li su podaci navedeni u prijavi u skladu sa registrovanim podacima i dokumentima;

5) da li je uz prijavu dostavljen dokaz o uplati propisane administrativne takse i takse za uslugu vođenja jedinstvene evidencije stambenih zajednica.

**Registar** je elektronska javna baza podataka i dokumenata u kojoj su sadržani podaci o stambenim zajednicama propisani ovim zakonom i podzakonskim aktima o Registru donetim na osnovu ovog zakona.

Registar sadrži podatke koji se registruju i podatke koji se evidentiraju.

**Registar** naročito **sadrži** sledeće podatke:

1) poslovno ime i adresu stambene zajednice;

2) podatke o broju posebnih delova zgrade (broj stanova, garaža van zgrade na katastarskoj parceli na kojoj je zgrada izgrađena, garažnih mesta, garažnih boksova, parking mesta i poslovnih prostora);

3) identifikacione podatke o upravniku, i to za domaće fizičko lice: ime i prezime i JMBG, a za strano fizičko lice: ime i prezime, broj putne isprave i država izdavanja putne isprave;

4) identifikacione podatke o profesionalnom upravniku i organizatoru profesionalnog upravljanja, i to za fizičko lice: ime i prezime i JMBG, za strano fizičko lice: ime i prezime, broj putne isprave i država izdavanja putne isprave, a za pravno lice: poslovno ime, adresu sedišta, matični broj i PIB;

5) matični broj stambene zajednice;

6) PIB stambene zajednice;

7) broj tekućeg računa stambene zajednice i kontakt podaci (broj telefona i elektronska adresa za prijem pošte, odnosno e-adresa);

8) druge podatke u skladu sa zakonom i aktom o registru.

Sadržinu Registra čine i podaci koje u Registar neposredno unose nadležni državni organi.

Sadržinu Registra čine i podaci koji se unose u Registar preuzimanjem u elektronskoj formi od drugih registara i/ili evidencija koje se, u skladu sa propisima, vode u zemlji. Registar sadrži i dokumente na osnovu kojih je izvršena registracija ili evidencija.

U Registar se vrše upis, promena i brisanje podataka i dokumenata koji su predmet registracije i evidencije, u skladu sa zakonom i aktom o Registru.

Prava na pristup informacijama od javnog značaja sadržanim u Registru ostvaruju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje pristup informacijama od javnog značaja.

Ustanoviće se **jedinstvena evidencija podataka** o stambenim zajednicama koju će voditi **Republički geodetski zavod** i koji će biti javno dostupni na internet strani Zavoda.

**Postupak registracije pokreće se** podnošenjem prijave Registru od strane upravnika ili drugog zakonom ovlašćenog lica, a može da se pokrene i po službenoj dužnosti. Pokretanje postupka vrši se **podnošenjem prijave** (čl. 23. Zakona) ili **po sližbenoj dužnosti** (čl. 24. Zakona). Upis zabeležbe vrši se na osnovu prijave ili po službenoj dužnosti.

Prijava se podnosi Registru neposredno ili poštom u papirnoj formi, a elektronska prijava se Registru putem korisničke aplikacije za prijem elektronske prijave u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronski dokument.

Članom 27. propisan je rok od 15 dana za podnošenje prijave od dana nastanka promene, odnosno podataka koji su predmet registracije.

Članom 28. regulisano je izdavanje **potvrde o primljenoj prijavi** u papirnoj ili elektronskoj formi na zahtev podnosioca prijave i propisuje podatke koje ova potvrda naročito treba da sadrži (broj pod kojim je prijava zavedena, datum i vreme prijema prijave, vrstu prijave (upis, promena ili brisanje podataka i dokumenata), identifikacione podatke o podnosiocu prijave, kao i spisak priloženih dokumenata).

Podnosilac prijave može prijavu da **izmeni** ili da od nje **odustane** do donošenja odluke Registratora o prijavi, a u slučaju da podnosilac prijave odustane od prijave, propisuje se da Registrator donosi rešenje kojim se postupak obustavlja.

Po prijemu prijave Registratir proverava da li su ispunjeni formalni uslovi kao i da li su dostavljeni propisani dokumenti. Registrator odlučuje o prijavi donošenjem **rešenja o registraciji** ili **zaključka o odbacivanju prijave** u roku od pet radnih dana od dana prijema prijave. Ukoliko Registar u propisanom roku ne odluči o prijavi, smatraće se da je prijava usvojena.

**Protiv rešenja o registraciji** podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti **žalbu** opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od deset dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja na internet stranici Registra. Žalba ne odlaže izvršenje rešenja.

**Protiv zaključka o odbacivanju prijave** podnosilac prijave preko Registratora može izjaviti žalbu opštinskom, odnosno gradskom veću nadležnog organa jedinice lokalne samouprave u roku od deset dana od dana dostavljanja, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja.

Podnosilac prijave može u propisanom roku (od prijema zaključka, odnosno njegovog objavljivanja na internet stranici Registra) podneti **usaglašenu prijavu i dokumenta** radi otklanjanja utvrđenih nedostataka bez plaćanja administrativne takse i podnosilac prijave može pravo pod ovim uslovom iskoristiti samo jednom.

Registrator ima rok od 6 meseci od narednog dana od dana objavljivanja da **ukine svoju odluku i briše registrovani podatak**, ukoliko utvrdi da u momentu registracije nisu bili ispunjeni uslovi za njegovu registraciju. Podnosilac prijave po osnovu koje je izvršena registracija brisanog podatka ili dokumenta ma pravo na žalbu na način i u rokovima kao kod odbacivanja prijave.

U postupku registracije nije dozvoljen **povraćaj u pređašnje stanje**.

Što se objavljivanja tiče, po okončanju postupka sprovođenja promene u Registru, a pre konačnog odobravanja registracije, vrši **kontrola tačnosti unetih podataka i dokumenata.**

Ukoliko se utvrdi da uneti podaci nisu uneti u Registar ili nisu uneti u Registar na propisan način, centralni informacioni sistem neće prihvatiti odobravanje registracije. Propisuje se da Registrator u tom slučaju ima obavezu da bez odlaganja **otkloni utvrđene nedostatke** i u registarsku aplikaciju pravilno unese podatke i dokumenata koji se po izvršenoj kontroli tačnosti registruju i javno se objavljuju u jedinstvenoj evidenciji stambenih zajednica.

Kada je u pitanju **dejstvo registracije**, registracija proizvodi pravno dejstvo prema trećim licima **narednog dana od dana objavljivanja**.Treća lica koja se u pravnom prometu pouzdaju u podatke iz Registra ne snose štetne pravne posledice zbog netačnih podataka u Registru.

Ako je prilikom registracije načinjena **greška u pisanju, računanju ili druga očigledna greška**, Registrator će u roku od pet dana od dana saznanja za grešku ili od dana podnošenja zahteva za ispravku izvršiti ispravku greške u Registru i o tome doneti zaključak.

Ako Registrator, odlučujući o zahtevu za ispravku greške, utvrdi da greška nije načinjena, donosi rešenje kojim se zahtev odbija kao neosnovan.

Članom 38. Zakona propisano je **dostavljanje pisanog otpravka odluke Registratora**. Dostavljanje pisanog otpravka odluke Registratora vrši se na način određen registracionom prijavom, i to:

1) poštanskom pošiljkom, na adresu podnosioca prijave;

2) poštanskom pošiljkom, na adresu sedišta stambene zajednice;

3) slanjem na registrovanu adresu za prijem elektronske pošte u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronsko poslovanje;

4) preuzimanjem u sedištu Registra.

Ako je podneta elektronska prijava, **otpravak odluke Registratora u elektronskoj formi** dostavlja se na registrovanu adresu za prijem elektronske pošte ili na adresu za prijem elektronske pošte koja je označena u prijavi.

Dostavljanje pisanog otpravka odluke Registratora smatra se izvršenim danom slanja na adresu (podnosioca prijave, sedišta stambene zajednice, odn. adresu za prijem elektronske pošte).

Članom 39. Zakona predviđena je shodna primena Zakona o opštem upravnom postupku na pitanja koja se odnose na postupak registracije i evidentiranja, a koja ovim zakonom nisu posebno uređena.

Registri i Jedinstvena evidencija propisani ovim zakonom uspostaviće se u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno **do 31. decembra 2017. godine**.

Skupština ili savet zgrade formiran u skladu sa propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, dužni su da **u roku od šest meseci od dana početka rada Registra izvrše registraciju stambene zajednice u skladu sa odredbama zakona**.

N a č e l n i k o d e lj e nj a

dipl.ecc Vlastimir Anđelković