

knjige sažetaka

Srbija i reformisanje instituta odgovornosti

Okrugli sto
2. novembar 2018.



ИНФ

INSTITUT DRUŠTVENIH NAUKA
CENTAR ZA PRAVNA ISTRAŽIVANJA
BEOGRAD

Izdavač

Institut društvenih nauka
Beograd, 2018

Za izdavača

Dr Goran Bašić

Urednik

Dr Hajrija Mujović

Programski odbor

Dr Zorica Mršević

Dr Marta Sjeničić

Dr Marko Milenković

Grafičko oblikovanje

Milorad Mitić

Štampa

RIC grafičkog iženjerstva
Tehnološko-metalurškog fakulteta

INSTITUT DRUŠTVENIH NAUKA
Centar za pravna istraživanja

Srbija i reformisanje instituta odgovornosti

Okrugli sto

KNJIGA SAŽETAKA



BEOGRAD, 2. novembar

Prevenција i odgovornost za štete koje potiču od zgrade

Sofija Nikolić*

Prevenција nastanka štete koja potiče od zgrade i pitanje odgovornosti za slučaj da do nje dođe je veoma značajna, kako za vlasnika posebnog dela zgrade i stambenu zajednicu, tako i za društvo u celini. Višedecenijsko neadekvatno održavanje zgrada je rezultiralo veoma lošim stanjem pojedinih objekata koji mogu predstavljati opasnost za građane i njihovu imovinu. Prethodno važećim propisima bila je utvrđena obaveza održavanja zgrada, ali pravna regulativa u praksi nije primenjivana u dovoljnoj meri. Donošenjem Zakona o stanovanju i održavanju zgrada 2016. godine, ovo pitanje je dobilo znatno veći značaj u kontekstu održivog razvoja stanovanja koji predstavlja javni interes države. Pravna regulativa u ovoj oblasti obuhvata nekoliko segmenata. U prvom se nalaze odredbe koje se odnose na obavezu održavanja, određivanje subjekata u čijoj nadležnosti je njegovo sprovođenje, pitanje obaveznog učešća u troškovima održavanja, ali i mogućnost preuzimanja poslova održavanja i unapređenja zgrade od strane jedinice lokalne samouprave pod određenim uslovima, a u cilju ostvarivanja javnog interesa. Drugi segment se odnosi na odgovornost za štete koje potiču od zgrade. Do sada je u ovoj oblasti primenjivan Zakon o obligacionim odnosima kao *lex generalis*. Novim zakonom koji predstavlja *lex specialis* ovo pitanje je prvi put detaljnije regulisano. Povezana je obaveza održavanja zgrade i odgovornost lica u čijoj nadležnosti je organizovanje izvođenja radova, u slučaju da je nastanak štete posledica neodržavanja (čl. 60). Precizirano je da za štetu koja potiče od zajedničkih delova zgrade postoji odgovornost stambene zajednice, dok vlasnici posebnih delova mogu supsidijarno odgovarati, a ukoliko nije moguće tačno odrediti od kog dela potiče šteta stambena zajednica i vlasnici posebnih delova će solidarno biti odgovorni (čl. 69). Zakonom je predviđena mogućnost da stambena zajednica zaključi ugovor o osiguranju od odgovornosti za štetu prema trećim licima do

* **master pravnik, istraživač saradnik** Instituta društvenih nauka u Beogradu, Centar za pravna istraživanja, sofijanikolic@hotmail.com

koje može doći zbog neodržavanja ili nepravilnog održavanja zgrade (čl. 48). S obzirom da osiguranje nije obavezno biće potrebno sagledati praksu stambenih zajednica u narednom periodu i njihovu zainteresovanost u pogledu primene ove mogućnosti. Postavlja se pitanje da li će pojedine stambene zajednice u osiguranju videti potencijalno rešenje umesto održavanja, iako tako nešto ne bi bilo u skladu sa zakonom. U ovom segmentu će značajnu ulogu imati građevinski inspektori u čijoj nadležnosti je provera stanja zgrada, njihove bezbednosti, primene plana održavanja i druga značajna pitanja koja se odnose na sprovođenje zakona. Pored prethodno navedenog, zakonom je uvedena još jedna novina. Profesionalni upravnici čije imenovanje, odnosno postavljanje predviđa zakon kao jednu od mogućnosti, imaju značajnu ulogu u navedenim obavezama održavanja i upravljanja zgradama. Jedan od preduslova za otpočinjanje njihovog rada je zaključenje ugovora o osiguranju od profesionalne odgovornosti, što je veoma značajno kada je u pitanju naknada potencijalne štete.

U dosadašnjoj primeni zakona javljali su se problemi koji koji su se najčešće odnosili na samu registraciju stambenih zajednica. U javnosti postoje i mnoga druga otvorena pitanja, nedoumice kao i strah građana od novih finansijskih izdataka. Tek kada zakon u potpunosti bude zaživeo i nakon određenog perioda primene, biće vidljivi efekti pojedinih normativnih rešenja i njihov uticaj na promenu dosadašnjeg stanja. Pored svega navedenog može se zaključiti da je donošenjem Zakona o stanovanju i održavanju zgrada učinjen pomak u regulisanju ove oblasti, ali su ostala pojedina pitanja koja su mogla biti preciznije i možda bolje uređena.

Ključne reči: šteta, prevencija, građanskopravna odgovornost, održavanje zgrada, osiguranje

