

*Др Нина Планојевић, редовни професор  
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу*

*УДК: 351.778.5:349.44  
DOI: 10.46793/XXIV-11.121P*

## **ПРОФЕСИОНАЛНО УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗГРАДОМ\***

### **Резиме**

*Предмет ауторових разматрања су нова решења Закона о становању и одржавању зграда, којима је први пут код нас уведено професионално управљање стамбеним зградама. Аутор читаоца у тему уводи дефинисањем управљања и начина на који оно може бити поверено професионалном управнику. Он затим даје приказ, анализу и критички осврт на регулативу следећих питања: - доношење одлуке о ангажовању професионалног управника од стране стамбене заједнице; - увођење професионалног управљања принудним путем; - услови за обављање занимања професионалног управника; - надлежности професионалног управника. У закључном делу рада аутор указује на предности и недостатке нових решења, предлажући начин за њихово кориговање.*

***Кључне речи:** услуге у општем интересу; управљање стамбеном зградом; професионални управник; принудни управник.*

### **1. Увод**

За Закон о становању и одржавању зграда<sup>1</sup> донет крајем 2016. године може се рећи да представља најтемељнији и најквалитетнији пропис из ове области од увођења етажне својине у наш правни систем 1959. године<sup>2</sup> до данас. Он не само да уређује комплетан етажносвојински правни режим, већ по први пут садржи и оно што би се могло назвати базом стамбене политике – без чега ни једна регулатива не може бити компактна и целовита. Његовим решењима трасиран је правац деловања у стамбеној области са циљем унапређења услова становања, а у том контексту и очувања вредности и квалитета стамбеног

---

\* Рад је настао као резултат научноистраживачког рада истраживача Правног факултета Универзитета у Крагујевцу, који финансира Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

<sup>1</sup> Сл. гласник РС 104/2016, 9/2020.

<sup>2</sup> Она је уведена Законом о својини на деловима зграда, Сл. лист СФРЈ 43/65, 57/65; Сл. гласник СРС 51/71, 52/73, 29/73, 33/96.

фонда. У том смислу посебан значај има регулатива управљања стамбеним и другим зградама, која је од кључног значаја за стање стамбеног фонда. Та регулатива је не само детаљна, већ и добро уклопљена са осталим решењима овог закона, али по први пут и са решењима европских држава са великим искуством у овом домену и неупоредиво дужом традицијом етажне својине.

После много деценија тражења правих решења за ефикасно управљање стамбеним зградама, која су се смењивала, али у пракси нису давала очекиване резултате - овај закон уводи важне новине које би требало да донесу преокрет. Једна од тих новина, која је изазвала велико интересовање како грађана, тако и научне и стручне јавности, тиче се увођења нових, до сада непознатих начина управљања стамбеним зградама. Поред управника, кога је до сада бирала скупштина стамбене зграде из реда својих чланова, овај закон уводи и институте професионалног и принудног управљања зградом. Пошто смо у оквиру наших досадашњих истраживања на овом пројекту<sup>3</sup> обрадили начин на који је новим законом уређен положај изабраног управника, као већ познатог и у пракси још увек најчешћег начина управљања зградама, у овом раду бавићемо се релевантним питањима у вези професионалног управљања. Реч је о могућности коју законодавац уводи по узору на упоредноправна решења - што је у нашој правној теорији одавно предлагано<sup>4</sup>.

Иако је у питању решење које је уведено крајем 2016. године сматрамо га актуелним за анализу, јер се оно тек од скора примењује у већем обиму. Први разлог за то је што је било потребно неко време да се оформи кадар, који је квалификован за овај посао. Поред тога, у први мах је постојало и неповерење грађана према институту професионалног управљања, па он није много коришћен. Тек у последњих годину-две већи број зграда прелази на овај систем управљања, па је прави тренутак да се сагледају предности и недостаци регулативе професионалног управљања и предложе начини за њено евентуално кориговање – што је и циљ рада. У том смислу, најпре ћемо читаоца увести у тему кроз појам управљања, а затим ћемо се бавити различитим сегментима овог института у циљу вредносне оцене његовог уређења.

## 2. Појам управљања стамбеном зградом

По новом закону<sup>5</sup> за послове управљања стамбеном зградом надлежна је стамбена заједница преко својих органа, а њих чине скупштина и управник<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Видети: Планојевић, Н., *Изабрани управник стамбене зграде у новим српским прописима*, Зборник радова: Слобода пружања услуга и правна сигурност, Крагујевац, 2019, стр. 449-467.

<sup>4</sup> Планојевић, Н., *Етажна својина*, Крагујевац, 1997.

<sup>5</sup> Видети чл. 15 закона.

<sup>6</sup> Видети чл. 40 закона.

Поред ових обавезних, стамбена заједница може имати и друга тела<sup>7</sup>. И по новом, као и према нашим досадашњим прописима, стамбена заједница има својство правног лица, које спада у категорију удружења. Иако мали број европских држава прихвата овакву оријентацију<sup>8</sup> ми је сматрамо добрим решењем<sup>9</sup>, посебно у контексту управљања чије вршење олакшава, јер је сваки посао једноставније обавити са заједницом која има правни субјективитет, него са оном, која представља неорганизовану групу људи. Новим законом поједностављено је и стицање својства правног лица, које се *ex lege* догађа у тренутку када најмање две особе постану власници два различита посебна дела у згради, а тек потом се стамбена заједница уписује у одговарајући регистар.

Иако прописује да су послови управљања стамбеном зградом у надлежности стамбене заједнице<sup>10</sup>, законодавац<sup>11</sup> управљање дефинише искључиво као *активност управника*, коју чине „...*сви организациони послови и активности које континуирано обавља изабрано или постављено лице (управник или професионални управник), односно орган управљања, у сврху руковођења зградом, а што подразумева одговорно предузимање мера ради организовања одржавања зграде, одлучивања о коришћењу финансијских средстава и обезбеђивања коришћења зграде, односно њених делова у складу са њеном наменом, као и друга питања од значаја за управљање зградом*». На овај начин је у други план стављена улога скупштине стамбене заједнице, која креира концепт управљања и доноси потребне одлуке у том смислу<sup>12</sup>; док је управник извршни орган, чија улога и значај нису мали<sup>13</sup>, али ни оствариви без улоге скупштине у процесу управљања<sup>14</sup>.

<sup>7</sup> О овој теми више: Планојевић, Н., *Организација управљања стамбеном зградом по Закону о становању Републике Србије и у правним системима европских држава*, Зборник радова: Правни односи у стамбеној области, Ниш, 1994, стр. 115-126.

<sup>8</sup> Француска је међу првима у Европи увела овакав статус за етажне зграде.

<sup>9</sup> Планојевић, Н., *Модел етажне својине за будући грађански законик*, Зборник радова: Грађанска кодификација, св. 2, Ниш, 2003, стр. 199-226.

<sup>10</sup> Сличан термин, етажна заједница, користио је и нацрт Законика о својини и другим стварним правима Србије (чл. 277 и др.). Нацрт је израдила Радна група Министарства финансија и економије Владе Републике Србије уз подршку немачке Организације за техничку сарадњу (ГТЗ). Видети у књизи групе аутора: *Ка новом стварном праву Србије*, Београд, 2007. Текст Нацрта је делимично измењен 2011.

<sup>11</sup> Видети чл. 3, ст. 1, т. 22 закона.

<sup>12</sup> Видети чл. 42 закона.

<sup>13</sup> У швајцарском праву, уместо управнику извршна функција може бити поверена и колективном органу - управном одбору. Више о томе: Meier-Hauoz, A., *Schweizerisches privatrecht VI, Sachenrecht*, Basel-Stuttgart, 1977, стр. 102.

<sup>14</sup> О овој теми: Рашовић, З., Ивовић, М., Жижкић, З., *Етажна својина – коментар Закона о етажној својини Црне Горе*, Београд, 1996.

Што се тиче саме дефиниције управљања, она је јасна, адекватна и слична оној коју је садржао и претходни закон из ове области<sup>15</sup>, али и прецизнија од ње<sup>16</sup>. Поред тога што утврђује која лица могу чинити орган управљања, она одређује и: - врсту послова који спадају у управљање (организациони послови); - време и начин њиховог обављања (континуирано и одговорно); и - сврху и садржину активности управљања (руковођење зградом, које чине: организација одржавања<sup>17</sup> и наменског коришћења зграде и финансијских средстава).

Из дефиниције управљања произилази да орган управљања може бити изабрано или постављено лице, односно управник или професионални управник. Док управника, као свој орган, стамбена заједница бира; из закона произилази да је процедура за ангажовање професионалног управника другачија – о чему ће бити речи у даљем тексту.

### **3. Начини поверавања управљања професионалном управнику**

Питање које највише занима сваког станара стамбене зграде је: када послови управљања могу бити поверени професионалном управнику<sup>18</sup>, односно да ли је то обавезно или није; и под којим условима је могуће? Из закона произилази да именовање професионалног управника није обавезно и да се он може ангажовати на два начина: 1) одлуком стамбене заједнице; или 2) одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе – под законом предвиђеним условима. Објаснићемо и прокоментарисати сваки од наведених начина.

#### **3.1. Ангажовање професионалног управника одлуком стамбене заједнице**

Ангажовање професионалног управника одлуком стамбене заједнице представља редовни начин његовог постављања.

1. *Надлежност за одлучивање.* Орган стамбене заједнице који је надлежан за доношење овакве одлуке је скупштина<sup>19</sup>. Она се одређује око врсте извршног органа који жели да има, тј. да ли ће то бити изабрани или

---

<sup>15</sup> Видети чл. 10 некадашњег Закона о одржавању стамбених зграда.

<sup>16</sup> На ово је већ указано у раду: Планојевић, Н., *Изабрани управник ...*, стр. 449-467.

<sup>17</sup> О пословима одржавања зграде више: Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда у преднацрту Грађанског законика Републике Србије*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, књ. 7, Крагујевац, 2016, стр. 125-141; Планојевић, Н., *Расподела трошкова одржавања стамбених зграда у преднацрту Грађанског законика Србије*, Зборник радова: Услуге и одговорност, Крагујевац, 2017, стр. 983-999.

<sup>18</sup> Видети чл. 55 закона.

<sup>19</sup> Видети чл. 42 закона.

професионални управник; па ако сматра да то треба да буде професионални управник - посебном одлуком му поверава послове управљања. Овако постављену надлежност сматрамо исправним опредељењем законодавца. Логично је да скупштина, коју чине сви власници посебних делова стамбене зграде, слободно одлучује о томе како ће зградом управљати, уместо да јој законом буде дефинисан начин управљања и то из најмање два разлога. Прво, управљање је овлашћење<sup>20</sup> које произилази из приватне својине на становима<sup>21</sup>, а задирање у приватну својину без озбиљног разлога није пожељно - што је и Уставом гарантовано. Друго, професионално управљање је повезано са финансијским издацима, јер за разлику од изабраног, професионални управник тај посао увек обавља уз накнаду.

Такође се морамо похвално изразити и о прецизној терминологији коју законодавац користи (што обично није случај у нашим прописима), разграничавајући ситуацију *бирања* управника (из редова чланова скупштине) од ситуације ангажовања професионалног управника - за шта се користи исправан израз *«поверавање послова управљања»* - јер они изворно припадају члановима стамбене заједнице и њеним органима. Из тога јасно произилази да професионални управник заправо није орган стамбене заједнице, већ лице које врши поверене послове из њене надлежности.

Законодавац предвиђа да скупштина може послове управљања поверити професионалном управнику посебном одлуком, али такву могућност може реализовати и на други начин – тако што ће професионално управљање зградом предвидети у правилима, којима се уређују међусобни односи етажних власника<sup>22</sup>. Разлика између ова два начина опредељивања за професионално управљање постоји, јер је одлуку скупштине о поверавању управљања професионалцу много лакше изменити него правила о међусобним односима етажних власника, која представљају правни акт за

---

<sup>20</sup> О томе видети: Muller, K., *Sachenrecht*, Koln-Berlin-Bonn-Munchen, 1988, стр. 586; J. von Gierke, *Das Sachenrecht des Burgerlichen Rechts*, Berlin-Frankfurt A.M., 1959, стр. 131; Митић, М., (наведено по: Стефановић, З., *Етажна својина*, магистарски рад одбрањен на Правном факултету у Београду 1992, стр. 22); Аранђеловић, С., *Етажна својина*, *Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, Београд, 1978; Ведриш, М., *Основе имовинског права*, Загреб, 1977. и *Власништво стана*, Зборник Правног факултета у Загребу, бр. 3-4/1955; Станковић, О., Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1994, стр. 153-154 итд.

<sup>21</sup> Планојевић, Н., *Предмет етажне својине*, *Правни живот*, бр. 10/1996, стр. 49-70; Мирић, С., *Одржавање стамбених зграда и станова у промењеним својинским односима*, *Избор судске праксе*, бр. 7-8/1993, стр. 10; Планојевић, Н., *Стварно право у пракси*, Крагујевац, 2012, стр. 152-159.

<sup>22</sup> О овој теми више: Планојевић, Н., *Акт о међусобним односима чланова стамбене заједнице у новим српским прописима*, *Гласник права*, бр. 2/2017, стр. 75-90; Планојевић, Н., *Регулисање узајамних односа етажних власника*, *Гласник права*, бр. 3/1994, стр. 81-92.

чије је доношење и измену прописана другачија процедура<sup>23</sup>, који је намењен да дуже траје, а уписује се и у одговарајући регистар<sup>24</sup>.

2. *Већина потребна за доношење одлуке.* Стамбена заједница о именовану професионалног управника одлучује другачијом, квалификованијом већином од оне, која је предвиђена за постављање изабраног управника<sup>25</sup>. Док је по доскорашњим прописима за постављање изабраног управника била потребна већина гласова свих чланова скупштине, по новом закону скупштина стамбене заједнице ову одлуку доноси (обичном) већином гласова оних који су присутни на седници<sup>26</sup>. Пошто је кворум за рад скупштине већина од укупног броја њених чланова, то значи да се одлука о постављању изабраног управника може донети четвртином плус један од укупног броја чланова скупштине – што је веома либерално опредељење<sup>27</sup>.

Одлука о постављању професионалног управника доноси се, међутим, двотрећинском већином од укупног броја гласова у скупштини. То сматрамо адекватним решењем, пре свега зато што оваква одлука подразумева додатне финансијске обавезе за етажне власнике, које за многе грађане нису прихватљив издатак – па и већина за доношење те одлуке мора бити озбиљнија. Ангажовање професионалног управника може бити предвиђено и правилима о међусобним односима етажних власника, која се доносе једногласно. Да се не би догодило да се иста одлука од стране истог органа доноси различитом већином - зависно од тога да ли је она саставни део правила о међусобним односима или није – неопходно је у тој ситуацији правилима о међусобним односима предвидети већину за доношење одлуке о ангажовању професионалног управника<sup>28</sup>. Било би логично да за оба начина увођења професионалног управљања буде предвиђена иста већина за одлучивање.

3. *Време доношења одлуке.* Што се тиче временског тренутка у коме скупштина доноси одлуку о ангажовању професионалног управника, законодавац га не одређује. Он предвиђа да таква одлука може бити донета у сваком тренутку<sup>29</sup>, тј. не само при првобитном формирању органа стамбене заједнице у складу са овим законом, већ и у неком каснијем тренутку. Другим речима, скупштина може одлуку о спровођењу управљања преко изабраног

---

<sup>23</sup> Правила се доносе једногласном одлуком свих власника посебних делова зграде. Видети чл. 17 закона.

<sup>24</sup> О подацима у вези етажне својине који се уписују у јавне књиге: Планојевић, Н., *Упис у етажне својине у земљишту књигу и катастар непокретности*, Анали Правног факултета у Београду, бр. 1-6/2000, стр. 189-221.

<sup>25</sup> Видети чл. 44 закона.

<sup>26</sup> Видети чл. 44 закона.

<sup>27</sup> У упоредном праву преовлађује решење предвиђено нашим претходним законом, па се за избор управника тражи обично већина гласова свих чланова скупштине.

<sup>28</sup> Видети чл. 17 закона.

<sup>29</sup> Видети чл. 56 закона.

управника заменити одлуком о ангажовању професионалног управника или обрнуто, једном или више пута. Наведено решење је добро, јер омогућава скупштина да своје поступање прилагоди конкретним околностима и својим потребама – нарочито ако се испостави да изабрани управник није био добро решење. Ту се, међутим, отвара једно нерегулисано питање: може ли скупштина разрешити изабраног управника пре истека мандата иако он у свом раду нема озбиљнијих пропуста, противно његовој вољи - зато што жели да види како би управљање изгледало са професионалним управником? На основу изнетог решења, према коме скупштина одлуку о професионалној управи може донети у сваком тренутку, чини се да је то могуће.

*4. Посредовање између стамбене заједнице и професионалног управника.*

Наш нови закон садржи и једно специфично решење, уводећи институт посредника у комуникацији у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника<sup>30</sup>. Посредника бира скупштина стамбене заједнице, а то може бити једно или више лица. Избор посредника не представља обавезу, већ могућност за стамбену заједницу. Што се улоге овог лица тиче, она је у закону дефинисана као посредовање у пословима између управника и стамбене заједнице, па није сасвим јасно о којим је пословима реч: да ли се мисли на послове из надлежности професионалног управника или на неке друге послове између ова два субјекта. Ако је реч о пословима који чине надлежност управника, нејасно је да ли лица чија је улога да посредују треба да буду стручњаци, са консултативном улогом онда када се ради о пословима из надлежности управника који захтевају специфична знања; или је улога посредника само да омогући ефикасну и брзу комуникацију управника и стамбене заједнице у уобичајеним пословима свакодневице. Наиме, понекад ће професионалном управнику, који није етажни власник у згради као што је то изабрани управник, бити потребне брзе консултације око неког питања – што је немогуће остварити са скупштином зграде као целином, која представља гломазно тело које чине сви етажни власници. Ако су у питању послови из надлежности управника и ако је смисао овог решења да се обезбеди ефикасна и брза комуникација управника и стамбене заједнице у уобичајеним пословима, за шта нису потребне додатне одлуке скупштине – онда овај институт можемо сматрати корисном могућношћу, пре свега за веће стамбене зграде. Иако то није изричито прописано, рекли бисмо да ако овако схватимо улогу посредника - ова лица треба бирати из реда чланова скупштине, тј. то не би требало да буду трећа лица. У сваком случају, добро би било да се правилима о међусобним односима етажних власника ближе уреде положај и улога овог лица.

---

<sup>30</sup> Видети чл. 40 закона.

### **3.2. Ангажовање професионалног управника одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе**

По новом закону<sup>31</sup> професионални управник може бити ангажован и одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе, тј. може га именовати општинска (градска) управа из разлога и по процедури предвиђеној законом, независно од воље стамбене заједнице, као принудну управу.

Разлози због којих професионални управник може бити именован на овај начин су: - ако скупштина стамбене заједнице не изабере новог управника у року од 30 дана од дана када је остала без њега из било ког разлога; и - ако пријава за упис стамбене заједнице у одговарајући регистар не буде поднета у складу са законом. Процедuru именовања принудног управника у овим ситуацијама могу покренути два субјекта: 1) сваки етажни власник; 2) надлежни инспектор, који у том смислу подноси пријаву надлежној општинској (градској) управи. Надлежни орган јединице локалне самоуправе тада у општем управном поступку решењем<sup>32</sup> именује за принудног управника зграде одређено лице са листе професионалних управника из регистра. Такав управник има право на накнаду,<sup>33</sup> чија је висина одређена одлуком јединице локалне самоуправе; а његова надлежност се поклапа са надлежношћу професионалног управника кога би стамбена заједница добровољно поставила. Поред тога, он доноси и одлуку о трошковима одржавања и управљања зградом, уз претходну сагласност надлежног органа јединице локалне самоуправе<sup>34</sup>.

Стамбена заједница принудну управу може окончати по својој вољи, на 2 начина: - избором управника; или - добровољним, уговорним поверавањем управљања професионалном управнику. Теоријски, стамбена заједница може одлучити и да остави принудну управу од стране професионалног управника, постављеног решењем јединице локалне самоуправе. Као што се из наведеног може закључити, стамбена заједница и у случају постављања принудног управника остаје примарни субјекат управљања стамбеном зградом. Наиме, она не само да управљање може вршити директно преко својих органа; или индиректно, поверавањем послова управљања професионалном управнику; већ може окончати и принудну управу предузимањем законом прописаних радњи - што је такође манифестација њене суверене улоге у управљању зградом.

Могућност постављања професионалног управника одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе до доношења новог закона није

---

<sup>31</sup> Видети чл. 57 закона.

<sup>32</sup> Против овог решења дозвољена је жалба општинском (градском) већу надлежне јединице локалне самоуправе у року од 8 дана од достављања.

<sup>33</sup> Видети чл. 53 закона.

<sup>34</sup> Видети чл. 64 закона.



постојала<sup>35</sup>, мада се наша правна теорија залагала за њено увођење<sup>36</sup>. Овакво решење сматрамо корисним, јер онемогућава блокаду управљања зградом и на линији је коју нови закон следи у читавој својој регулативи: да управљање зградом функционише у свакој ситуацији која се у пракси може догодити, у чему је по нашој оцени и успео. Наведена решења сматрамо сврсисходним и усклађеним са нашом реалношћу, јер обезбеђују механизам који у свакој замисливој ситуацији води постизању жељеног циља: да свака зграда у кратком року конституише своје органе и добије управника, који ће вршећи послове из своје надлежности обезбедити најважније – нормално одржавање зграде<sup>37</sup> и обављање других послова управљања њоме.

#### 4. Ко може бити професионални управник?

1. Да би једно лице могло да буде професионални управник, мора испуњавати већи број законом прописаних услова<sup>38</sup>, а то су: - најмање средње образовање у четворогодишњем трајању; - положен испит за професионалног управника<sup>39</sup>; - да поседује лиценцу за обављање ових послова, коју издаје (и одузима) Привредна комора Србије; – да буде уписано у регистар професионалних управника, који води Привредна комора Србије. У кратким цртама прокоментаришаћемо сваки од наведених услова.

Мишљења смо да је, имајући у виду надлежности професионалног управника, средње образовање довољна квалификација за обављање овог занимања, посебно ако се има у виду да кроз обуку и полагање испита за професионалног управника он стиче и додатна знања и вештине, који су потребни за професионално управљање. Пошто смо имали увид у материју коју

<sup>35</sup> За упоредно право видети: Flattet, G., *Le retablissement de la propriete par etages dans la legislation Suisse*, Annales de la Faculte de droit d'Istanbul, No 23-24-25, T. XVI, Istanbul, 1966, p. 124-126; Marty, G., *Copropriete par etages et horizontale (droit Francais)*, Session de droit compare, Pescara, 1968.

<sup>36</sup> Планојевић, Н., *Модел етажне својине ...*, стр. 199-226. Планојевић, Н., *Етажна својина*, стр. 222-225.

<sup>37</sup> Више о одржавању зграде: Планојевић, Н., *Одржавање стамбених зграда: концепт, циљеви и објекат (I део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и Услужног права, Крагујевац, 2011, стр. 491-506; Планојевић, Н., *Субјекти и садржина услуге одржавања стамбених зграда (II део)*, Зборник радова: XXI век - век услуга и услужног права, књ. 2, Крагујевац, 2011, стр. 179 – 194.

<sup>38</sup> Видети чл. 52 закона.

<sup>39</sup> Према чл. 52 програм и начин полагања испита, услове за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и ближу садржину регистра прописује министар надлежан за послове становања. Обуку за полагање испита из става 6. овог члана организује Привредна комора Србије, односно друго правно лице - по добијању сагласности министарства надлежног за послове становања на предложени програм обуке.

кандидати за професионалне управнике треба да савладају да би положили испит, мишљења смо да је реч о озбиљном испиту, чијим се полагањем стичу знања из различитих области, које се морају познавати за успешно управљање зградом (то је област: права, финансија, психологије, грађевинарства итд.).

У вези уписа у регистар професионалних управника, као услова за обављање овог занимања, законом је предвиђено да се он врши на захтев управника; као и да се у њега не може уписати лице које је осуђивано на казну затвора за кривично дело које га чини недостојним или неподобним за обављање овог посла. Мишљења смо да је овакво ограничење за упис у регистар адекватно; али да је законска формулација, у којој су кривична дела о којима је реч само описана као дела која неког чине «недостојним или неподобним» неприхватљива, јер је сувише неодређена. Пошто је реч о озбиљном ограничењу, које некога може онемогућити да се запосли као професионални управник, законодавац је требало да наведе кривична дела о којима је реч. Оваква формулација значи да ће Привредна комора Србије, која води регистар професионалних управника, морати у сваком конкретном случају да изразе «недостојност» и «неподобност», који спадају у категорију правних стандарда, тумачи и утврђује њихову садржину – што ремети правну сигурност.

Иначе, регистар садржи<sup>40</sup> личне податке о професионалном управнику; као и списак активних, истеклих и раскинутих уговора са стамбеним заједницама, које су му повериле послове управљања. Реч је о подацима који су корисни и на основу којих се може пратити ниво ангажованости једног управника, што је важно код избора лица које ће бити именовано за принудног управника; а на основу ових података се посредно може закључити и о квалитету његовог рада. Све ове информације су важне за стамбене заједнице при избору лица коме ће поверити управљање одређеном зградом.

Што се тиче услова поседовања лиценце, законодавац предвиђа да је професионални управник пре издавања, односно обнављање лиценце дужан да закључи уговор о осигурању од професионалне одговорности са периодом важења од најмање три године и годишњом сумом осигурања од најмање 10.000 евра; и да најмање једном годишње доставља Привредној комори важећу полису.<sup>41</sup> Другим речима, добијање лиценце је условљено осигурањем од професионалне одговорности управника – што сматрамо добрим решењем у циљу заштите стамбених заједница од поступака управника који би им могли нанети штету.

Из свега наведеног произилази да су законом предвиђени услови, које једно лице треба да испуни да би било професионални управник, начелно добро постављени и да обезбеђују како довољну квалификованост лица које се бави овим послом, тако и довољну сигурност за стамбене заједнице које му

---

<sup>40</sup> Видети чл. 54 Закона.

<sup>41</sup> Видети чл. 53 закона.

повере послове управљања. Ово прво гарантује озбиљан и садржајан испит за професионалног управника; а ово друго уговор о осигурању од професионалне одговорности и немогућност да лица која су осуђивана за одређена кривична дела стекну ово својство.

2. И када испуњава све прописане услове, професионални управник не може обављати овај посао самостално, као физичко лице - већ мора бити у радном односу код *организатора професионалног управљања*<sup>42</sup>. Организатор професионалног управљања може бити привредно друштво или предузетник, ако има најмање једно лице у радном односу на неодређено време са пуним радним временом, које је уписано у регистар професионалних управника. То сматрамо адекватним решењем, јер је пословање са правним лицем када су послови управљања у питању за стамбену заједницу, много лакше и сигурније него са физичким лицем као појединцем.

Након доношења одлуке о поверавању послова управљања професионалном управнику, стамбена заједница закључује посебан уговор са организатором професионалног управљања, којим они уређују своје међусобне односе. Уговор о поверавању послова професионалног управљања закључује лице које за то овласти стамбена заједница и заступник организатора професионалног управљања. Законодавац предвиђа да се уговор закључује у писаној форми, на одређено или неодређено време, а може га отказати свака страна са отказним роком предвиђеним законом. Уговором се одређује и висина накнаде коју стамбена заједница професионалном управнику исплаћује за рад, али не директно, већ преко организатора професионалног управљања.

Посебно бисмо издвојили законску одредбу којом је предвиђено да стамбена заједница има право да захтева да једно одређено лице, од оних које ангажује организатор професионалног управљања, буде њен професионални управник; као што може тражити и да одређено лице престане да обавља те послове – што такође може чинити садржину уговора о коме је реч. Ово решење с једне стране максимално респектује вољу стамбене заједнице и даје јој могућност да изабере лице које се добро показало у раду; а са друге стране је и професионалном управнику и организатору професионалног управљања који га запошљава показатељ његове успешности у послу.

## 5. Надлежност професионалног управника

Професионални управник обавља 2 групе послове: 1) послове, за које је надлежан и изабрани управник зграде и који су дефинисани чл. 50 закона; и 2) послове, који спадају у његову искључиву надлежност, дефинисане чл. 53 закона.

1. *Послови који су у заједничкој надлежности изабраног и професионалног управника.* Групу послова, који представљају надлежност и изабраног и

---

<sup>42</sup> Видети чл. 51 закона.

професионалног управника, чине следеће дужности: 1) да заступа и представља стамбену заједницу; 2) да поднесе пријаву за упис стамбене заједнице у Регистар стамбених заједница; 3) да поднесе пријаву за регистрацију правила о међусобним односима етажних власника; 4) да истакне решење о регистрацији стамбене заједнице на видно место; 5) да изврши попис посебних, заједничких и самосталних делова зграде и њихово означавање; 6) да успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови зграде издати у закуп, односно на коришћење по другом основу; 7) да извршава одлуке стамбене заједнице; 8) да на основу одлуке скупштине стамбене заједнице располаже средствима са њеног текућег рачуна, у складу са прописима; 9) да предлаже скупштини стамбене заједнице програм одржавања и стара се о његовој реализацији; 10) да организује радове хитних интервенција; 11) да организује и контролише извођење радова на заједничким деловима зграде и земљишту у складу са усвојеним програмом одржавања; 12) да води евиденцију о приходима и расходима стамбене заједнице; 13) да подноси скупштини извештај о раду који посебно садржи приказ укупних прихода и расхода стамбене заједнице, реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћења средстава за реализацију сваке од активности; 14) да врши и друге послове одређене законом.

У тексту закона се може пронаћи још послова за које је управник задужен, као нпр.: - примање обавештења од стране власника посебног дела да не дозвољава да уместо њега у раду скупштине учествује неко други или обавештења да ће купац учествовати у трошковима одржавања и управљања зградом (чл. 41); - обавеза присуства и председавања сваком седницом скупштине (чл. 41); - обавеза да седнице скупштине заказује најмање два пута годишње на своју или иницијативу било ког етажног власника, у року од 10 дана (чл. 41); - обавеза да води записник са седница скупштине (чл. 46); - обавеза да на захтев било ком власнику посебног дела омогући електронски или други увид у стање и промене на текућем рачуну стамбене заједнице (чл. 65); - обавеза да предузме потребне радње (укључујући и подношење тужбе) у циљу регреса за трошкове одржавања и поправки, против лица које је одговорно за оштећење заједничких делова зграде у року од два месеца од сазнања за штету и одговорно лице (чл. 68) – за чије ће пропуштање професионални управник одговарати солидарно са штетником и због чега може бити и отказан уговор о професионалном управља итд.

2. Другу групу чине послови који представљају искључиву надлежност професионалног управника и то: 1) да се стара о одржавању земљишта које служи за редовну употребу зграде; 2) да прима пријаве кварова или других проблема (непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради) сваким даном у недељи у периоду од 00-24 часа; 3) да о томе обавештава надлежни орган и захтева предузимање одговарајућих мера; 4) да евидентира примљене пријаве са законом прописаним подацима; 5) да обезбеђује

извршење радова на хитним интервенцијама; б) да предлаже скупштини стамбене заједнице висину накнаде за одржавање заједничких делова зграде и земљишта на основу најмање три прикупљене понуде од лица која се баве одржавањем.

3. *Оцена законских решења у вези надлежности професионалног управника.* Као што се из наведеног може закључити, управничке обавезе су бројне, разноврсне и одговорне<sup>43</sup>. Законодавац је надлежности управника, односно професионалног управника дефинисао јасно, детаљно и прецизно - што је за праксу важно и што ће допринети добром функционисању управљања зградама, а посредно и њиховом одржавању. Поред овакве регулативе, која заслужује похвале, остаје мало тога што би могло чинити додатну садржину уговора о поверавању послова професионалног управљања. У складу са својом природом послови из надлежности управника могу се поделити у више група – о чему је већ било речи у нашем претходном раду са овог пројекта<sup>44</sup>, у коме смо анализирали надлежности изабраног управника, што су истовремено и надлежности професионалног управника. Неке управничке обавезе су техничког карактера и не захтевају посебна знања (подношење пријава за упис и регистрацију, попис посебних делова, власника и закупаца, примање обавештења, вођење седница скупштине итд.); друге захтевају посебне способности и знања (попут заступања, представљања и извршавања одлука стамбене заједнице, посебно финансијских); док трећу категорију чине послови који захтевају иницијативност, креативност и још значајнији ангажман, па и додатна знања управника, као што су: предлагање програма одржавања, организовање хитних интервенција и грађевинских радова на одржавању, евиденција прихода и расхода, подношења тужби за регрес итд. С обзиром на бројност и сложеност послова о којима је реч, неоспорно је да ће их, посебно у великим зградама, боље и квалитетније обављати професионални управник, коме је то занимање и који је за њихово обављање посебно едукован; од изабраног управника, који је само један од станара у згради.

Једина примедба коју имамо односи се на једну од обавеза из искључиве надлежности професионалног управника - да прима пријаве кварова или других проблема (као што су непоштовање кућног реда, бука и други штетни утицаји у згради). Примедба се односи на временски период током кога је професионални управник дужан да прима ове пријаве – а то је 24 сата дневно током читаве седмице. Пошто већ постоје дежурне службе које 24 сата дневно примају пријаве о кваровима у зградама, као и пријаве о ремећењу реда и мира (дежурне службе комуналних предузећа, као и комунална и редовна полиција)

---

<sup>43</sup> О специфичностима управљања зградом у хрватском праву више: Ведриш, М., Кларић, П., *Грађанско право*, Загреб, 2004, стр. 263; Gavella, N. i dr., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, стр. 569-572. О специфичностима управљања зградом у праву Републике Српске више: Медић, Д., *Стварно право Републике Српске*, Бања Лука, 2019, стр. 272-273.

<sup>44</sup> Видети: Планојевић, Н., *Изабрани управник стамбене ...*, стр. 449-467.

– непотребно је, а и нереално професионалног управника, који води рачуна о већем броју зграда, оптеретити оваквом обавезом. То, прво, значи да он никада неће имати неометан одмор и да ће увек морати да буде на располагању, укључујући и ноћне сате и дане викенда – што је неприхватљиво за обављање било које професије, а чини се да није у складу ни са радноправним прописима. Осим тога, када прими одређену пријаву, он неће моћи да предузме ништа више од онога ко му је пријаву доставио - осим да је даље проследи надлежној служби, јер проблеме о којима је реч очигледно не може лично решавати. Зато смо мишљења да он треба да прима наведене пријаве, али само у оквиру свог радног времена, јер постоје друге службе чији је посао да овакве пријаве примају и по њима поступају 24 сата седам дана седмично, ако су у питању хитне ситуације.

У случају спречености за рад или одсуства, професионални управник може у складу са законом издати другом лицу, које има лиценцу за обављање послова професионалног управника, пуномоћје за предузимање хитних и неодложних послова, које мора бити оверено у складу са законом – што је такође добро и корисно решење нашег законодавца у циљу континуираног и неометаног функционисања послова управљања зградом.

4. *Контрола рада и одговорност за обављање послова из надлежности професионалног управника.* По закону<sup>45</sup>, професионални управник подноси извештај о свом раду скупштини најмање два пута годишње, ако другачије није уговорено, који између осталог садржи и приказ реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћење средстава за реализацију сваке од активности. На тај начин је стамбеној заједници омогућена контрола над радом професионалног управника, па она може иницирати и његову одговорност за евентуалне пропусте<sup>46</sup>. Динамику подношења овог извештаја, као и његову садржину сматрамо одговарајућим - мада би и подношење извештаја једном годишње по нашем мишљењу било довољно. У случају престанка важења уговора о поверавању послова професионалног управљања, управник извештај подноси најкасније у року од 30 дана од дана престанка важења уговора.

Професионални управник одговара и за непоштовање професионалних права и дужности и етичких норми понашања у обављању послова професионалног управљања, које прописује Привредна комора Србије<sup>47</sup>. Она организује и судове части, који утврђују повреду професионалних стандарда и норматива и управнику изричу мере за те повреду. Наведена законска решења заокружују одговорност професионалног управника за неадекватно вршење послова из његове надлежности и сматрамо их прикладним.

---

<sup>45</sup> Видети чл. 50 закона.

<sup>46</sup> Видети чл. 53 закона.

<sup>47</sup> Видети чл. 54 закона.

## 6. Закључак

На основу изнетог можемо најпре рећи да је, начелно посматрано, увођење могућности професионалног управљања стамбеним зградама не само једна од најважнијих новина Закона о становању и одржавању зграда; већ и један од најзначајнијих потеза нашег законодавца од увођења етажне својине 1959. године до данас у правцу очувања вредности и квалитета стамбеног фонда – за шта је успешно управљање зградом од пресудног значаја. Успешно управљање зградом могуће је и преко изабраног управника, који је један од етажних власника, али првенствено када су у питању мање зграде. Када је реч о зградама са великим бројем станара, обим послова управљања је толико велики да их адекватно може реализовати само професионалац, коме је то занимање – за шта је наш законодавац коначно створио услове увођењем могућности професионалног управљања. Мишљења смо да управо у овом виду управљања лежи кључ за опоравак нашег стамбеног фонда и решење вишедеценијског проблема његове запуштености.

Поред ове начелне позитивне оцене о увођењу могућности професионалног управљања, позитивно бисмо оценили и детаље регулативе о којој је реч – из разлога који су у раду изнети. Готово сва решења су добро осмишљена, почев од тога да стамбена заједница сама бира начин на који ће управљати зградом у складу са својим потребама; преко могућности да у сваком тренутку промени одлуку о томе; па до двотрећинске већине којом се доноси одлука о ангажовању професионалног управника; и могућности увођења принудне управе за случај да стамбена заједница пропусти да организује управљање зградом. Услове које мора испуњавати једно лице да би могло да се бави професионалним управљањем такође сматрамо добро постављеним, јер обезбеђују како његову квалификованост за бављење овим занимањем, тако и довољну сигурност за стамбене заједнице које му повере послове управљања. Надлежност овог управника је такође темељно и детаљно уређена.

Иако је регулатива професионалног управљања добро постављена, ипак би јој се могло упутити пар замерки и предлога за кориговање. Прво, мишљења смо да би улогу лица, које треба да посредује у пословима између стамбене заједнице и професионалног управника, требало прецизније уредити, јер она сада није јасно дефинисана. Друга примедба односи се на законско решење, према коме се у регистар управника не може уписати лице које је осуђивано на казну затвора за кривично дело које га чини недостојним или неподобним за обављање овог посла – што је неодређена формулација, која отвара могућност за различита тумачења ових правних стандарда. Мишљења смо да би требало прецизно одредити групу кривичних дела о којима је реч. Коначно, неприхватљиво је, а и супротно радноправним прописима, предвидети обавезу професионалног управника да буде 24 сата седам дана недељно доступан за пријаве кварова или ремећења реда у згради. Ове пријаве му се, по нашем

мишљењу, могу упућивати само током радног времена, јер постоје надлежне службе које дежурају даноноћно за случај да се догоди нека од хитних ситуација о којима је реч.

*Nina Planojević, Ph.D., Full-time Professor  
Faculty of Law, University of Kragujevac*

## **PROFESSIONAL MANAGEMENT OF AN APARTMENT BUILDING**

### ***Summary***

*The subject of the author's considerations are the new provisions of the Law on housing and maintenance of apartment buildings, which for the first time in our country introduces professional management of apartment buildings. The author introduces this topic to the readers by defining the management and the method in which it can be delegated to the professional manager. Then, the author presents the analysis and critical overview of the provisions regulating the following issues: - passing a decision on the appointment of a professional manager by a building community; - imposing professional management by appointing a building administrator by an enforcement decree; - requirements for performing the job of a professional manager; - jurisdiction of professional managers. In the conclusion of the paper, the author points to the advantages and weaknesses of the new provisions, giving suggestions for their correction.*

**Key words:** *services of general interest, management of apartment buildings, professional manager, building administrator.*