



„Bolje stanovanje na Vračaru“

**IZVEŠTAJ O REZULTATIMA ANKETIRANJA PREDSEDNIKA SKUPŠTINA
STANARA STAMBENIH ZGRADA U GRADSKOJ OPŠTINI VRAČAR**

Januar 2016. godine

Sadržaj

I. Uvod	3
II. Metodologija	3
III. Opis uzorka	4
IV. Rezultati ankete	4
1. Trenutno stanje u funkcionisanju skupština/saveta stanara	4
2. Aktuelno stanje Vaše zgrade	8
3. Aktuelni propisi i Nacrt novog Zakona o stanovanju.....	9
4. Saradnja sa opštinom	13
5. Potrebna podrška	14
V. Zaključak	16
Anex 1	17

I. Uvod

U ovom Izveštaju prikazani su i analizirani rezultati anketiranja predsednika skupština i saveta stanara stambenih zgrada sa teritorije Gradske opštine Vračar, sprovedenog decembra 2015. godine. Anketiranje je deo inicijative "Bolje stanovanje na Vračaru" u okviru projekta "Unapređenje pružanja usluga na lokalnom nivou", koji sprovode Program Ujedinjenih nacija za razvoj (UNDP) i Gradska opština Vračar. Inicijativa "Bolje stanovanje na Vračaru" ima za cilj doprinos unapređenju stanovanja, upravljanja i održavanja stambenih zgrada u Gradskoj opštini Vračar kroz: a) unapređenje komunikacije i saradnje Gradske opštine Vračar sa predstavnicima skupština/saveta stanara i jačanje participativnog učešća građana; b) doprinos unapređenju regulatornog okvira u oblasti stanovanja i boljeg upravljanja zgradama i c) podizanje svesti predstavnika skupština/saveta stanara o upravljanju u stambenim zgradama. Inicijativu zajednički sprovode Gradska opština Vračar i OPTIMUS – Centar za dobro upravljanje.

Razlozi za sprovođenje ankete potiču od problema upravljanja i održavanja stambenih zgrada u etažnoj svojini, a koji dosadašnjim zakonskim rešenjima nije dovoljno niti adekvatno obrađen i zahteva sveobuhvatnu reformu i unapređenje. Samim tim, ova anketa nastoji da locira mesta na kojima je moguće delovati i unaprediti aktuelnu praksu na lokalnom nivou, formuliše regulatorne i institucionalne preporuke i usmeri interesovanje za pokretanje promena, a u cilju doprinosa unapređenju stanovanja i održavanja stambenih zgrada na teritoriji gradske opštine Vračar.

II. Metodologija

Metodološki pristup podrazumeva sledeće korake u procesu, koje su sproveli OPTIMUS i opština, kroz zajedničku saradnju:

- OPTIMUS je izradio nacrt upitnika za anketu predsednika, nakon čega je usledilo usaglašavanje sa predstavnicima opštine i njegovo finaliziranje;
- Od oko ukupno 1708 registrovanih skupština i saveta stanara na teritoriji GO Vračar (podatak na dan 01.06.2015.), opština je izvršila odabir 317 skupština stanara, na osnovu sledećih kriterijuma: 1) prethodna uspešna saradnja i kontakt sa skupštinom/savetom stanara i predsednikom i 2) proaktivnost skupštine/saveta stanara u unapređenju održavanja i upravljanja stambenim zgradama;
- Opština i OPTIMUS su osmislili pristup i način anketiranja, koji podrazumeva anketiranje na 4 radionice u opštini Vračar, kao i pristup upitniku „online“ putem;
- Pripremljena su prateća dokumenta, kao što su: plan održavanja radionica, agenda radionice, pozivi na učešće, rezime nacrta Zakona o stanovanju, prezentacija Zakona i sl.;
- Predsednici skupština i saveta stanara su pozvani pisanim i usmenim putem na učešće u anketiranju;
- Organizovane su 4 radionice u prostorijama Gradske opštine Vračar;
- Rezultati ankete su analizirani i Izveštaj o rezultatima anketiranja pripremljen.

Treba naglasiti da je anketiranje namenski koncipirano i sprovedeno, sa ciljem da identifikuje najveće probleme sa kojima se predsednici skupština i saveta i stanari stambenih zgrada susreću, te da zaključi predloge za njihovo rešavanje, kroz unapređenje rada opštinske administracije, kao i preporuke za unapređenje Nacrta Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

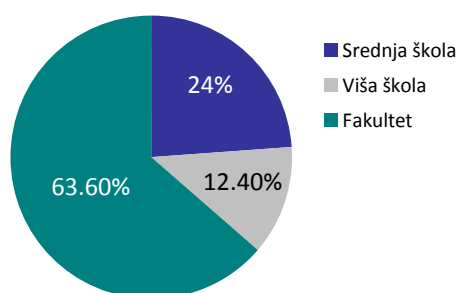
III. Opis uzorka

U anketiranju je učestvovalo ukupno 124 predsednika skupština i saveta stanara sa teritorije Gradske opštine Vračar, što čini odaziv od 39.12% pozvanih osoba. Od toga je 113 predsednika popunilo upitnik na radionicama, organizovanim u prostorijama opštine, a 11 je popunilo upitnik „online“ putem.

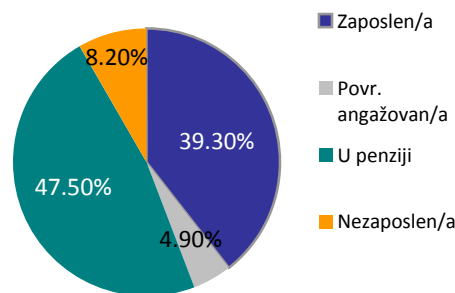
Uzorak skupština stambenih zgrada, na kome je sprovedeno istraživanje, čini 56.1% stambenih zgrada sa 10-30 stanova (posebnih fizičkih delova), 25.2% stambenih zgrada sa 5-10 stanova, 13.8% stambenih zgrada sa više od 30 stanova, a svega 4.9% stambenih zgrada sa manje od 5 stanova.

Skupštine stambenih zgrada predstavljali su predsednici skupština, od kojih je većina (48.8%) na ovoj funkciji manje od 4 godine, njih 32.2% je na funkciji duži vremenski period od 4-10 godina, a 19% preko 10 godina.

Kada govorimo o obrazovnoj strukturi anketiranih, 63.6% predsednika ima završen fakultet, 24% višu školu, dok znatno manji procenat (12.4%) ima srednju školu, koja je istovremeno i najmanji stepen obrazovanja među anketiranimima. Najveći deo anketiranih je u penziji (47.5%), nešto manje njih je zaposleno (39,3%), a ostatak čine nezaposleni i osobe sa povremenim radnim angažovanjima (grafici 1-2).



Grafik 1: Obrazovna struktura

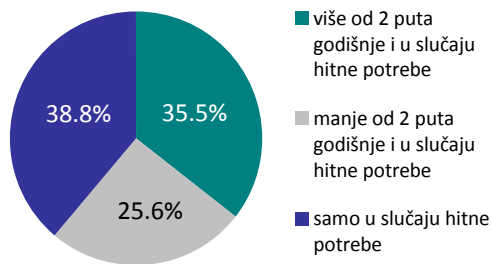


Grafik 2: Radni status

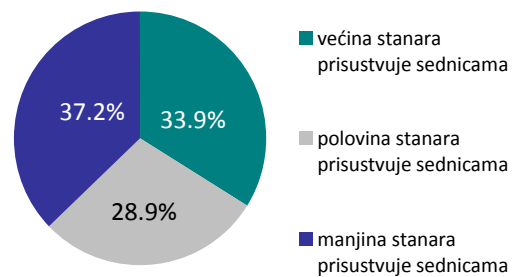
IV. Rezultati ankete

1. Trenutno stanje u funkcionisanju skupština/saveta stanara

Prema rezultatima ankete, **sednice se u dobroj meri održavaju** više od dva puta godišnje (u 35.5% slučajeva), kod 25.6% skupština/saveta manje od dva puta godišnje i kod 38.8% samo u slučaju hitne potrebe (grafik 3). U najvećem broju slučajeva (37.2%), sastancima prisustvuje manjina stanara. U 33.9% slučajeva, sastancima skupština/saveta prisustvuje većina stanara, a u 28.9% slučajeva otprilike polovina stanara (grafik 4).



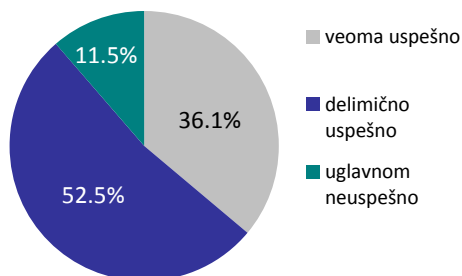
Grafik 3: Broj održanih sednica godišnje



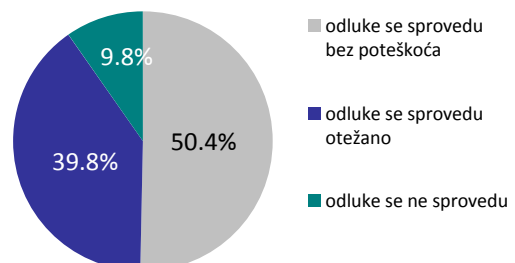
Grafik 4: Učešće stanara u sednicama skupština/saveta zgrada

Stepen postizanja odluka se može smatrati uspešnim u 36.1% slučajeva, dok u 64% anketiranih skupština/saveta, stepen postizanja odluka je uglavnom neuspešan (11.5%) ili delimično uspešan (52.5%) (grafik 5). Ovakav rezultat je nesumnjivo posledica nedovoljnog prisustva sednicama i neaktivnog učešća stanara u radu skupštine/saveta i ukazuje da je najveća prepreka operativnosti skupština/saveta zgrada nezainteresovanost i neuključenost stanara.

S druge strane, **donete odluke se sprovode** bez značajnih poteškoća u 50.4% slučajeva, dok se 9.8% ispitanih izjašnjava da se odluke ne sprovode, a čak 39.8% da se odluke otežano sprovode (grafik 6), navodeći kao najčešće razloge: a) slabu zainteresovanost i/ili odsustvo vlasnika, b) neusaglašenost oko prioriteta i obstrukciju vlasnika, c) finansijsku situaciju.



Grafik 5: Stepem postizanja odluka skupština/saveta stanara

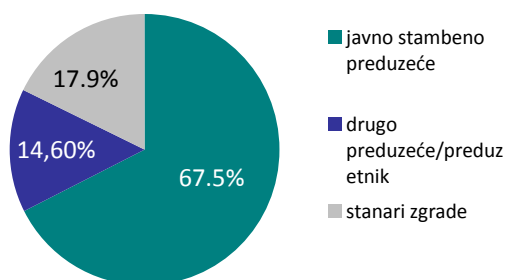


Grafik 6: Sprovodivost usvojenih odluka skupština/saveta stanara

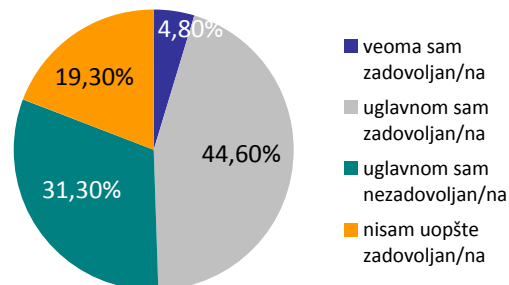
Imajući prethodno u vidu, nameće se zaključak da se skupštine/saveti stanara bave isključivo tekućim održavanjem (čišćenje zgrade i pojedini radovi na redovnom održavanju), jer se oko istog stanari lakše usaglašavaju i postižu konsenzus, a da je za ozbiljnije upravljanje zgradom neophodno izvršiti podizanje svesti stanara i edukaciju iz ove oblasti.

Održavanje većine stambenih zgrada (67.5%) obavlja javno preduzeće *Gradsko stambeno*, ali ni broj onih zgrada, koje su drugačije rešile održavanje nije zanemarljiv: 17.9% u sopstvenoj organizaciji i 14.6% angažovanjem drugog preduzeća/preduzetnika (grafik 7). U komentarima anketiranih pokazalo se da sopstvena organizacija održavanja zgrade veoma dobro funkcioniše i od uticaja je za operativnost same skupštine/saveta stambene zgrade.

Udeo, koji koristi usluge održavanja JP Gradskog stambenog, u 50.6% slučajeva ocenjuje kvalitet usluge ovog preduzeća kao veoma i uglavnom nezadovoljavajuće (grafik 8). Kroz diskusiju na radionici, više nego izražen utisak je da su skupštine/saveti stanara u velikoj meri nezadovoljni operativnošću, kvalitetom uslugai komunikacijom sa JP Gradsko stambeno.

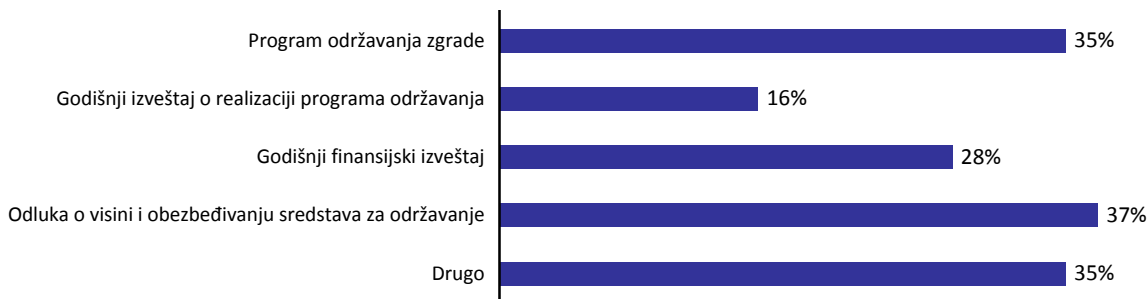


Grafik 7: Usluge održavanja stambene zgrade



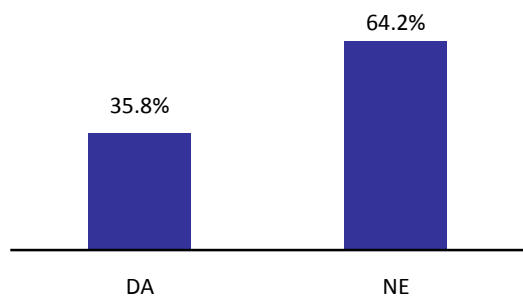
Grafik 8: Kvalitet usluge održavanja, koju pruža JP Gradsko stambeno

Oko 1/4 – 1/3 skupština/saveta stanara, koje su učestvovala u ovom anketiranju, usvaja **operativna dokumenta za rad** (Program održavanja zgrade, Godišnji finansijski izveštaj, Odluku o visini i obezbeđivanju sredstava za održavanje i ostala dokumenta), dok se Godišnji izveštaj o realizaciji programa održavanja donosi retko – kod 16% anketiranih (grafik 9). Proizilazi zaključak da je neophodna veća aktivnost i bolja organizacija među stanarima, ali i podizanje kapaciteta predsednika skupština u pripremi ovih planskih dokumenata, odluka i izveštaja.

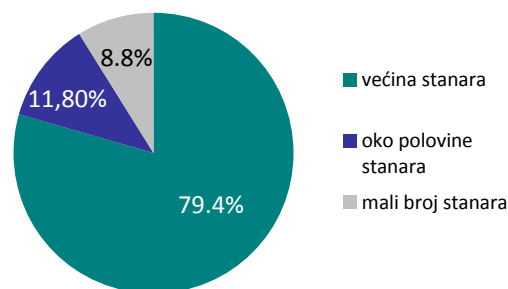


Grafik 9: Operativna dokumenta skupština/saveta stambenih zgrada

Otprilike isti ovaj udeo predstavlja i procenat, koji izdvaja sredstva za investiciono održavanje. Naime, **sredstva za investiciono održavanje** izdvaja samo 35,8% skupština/saveta stambenih zgrada (grafik 10) i od toga, u 79.4% slučajeva, većina stanara učestvuje u ovim troškovima.



Grafik 10: Odnos skupština/saveta stambenih zgrada koje (ne)izdvajaju sredstva za investiciono održavanje

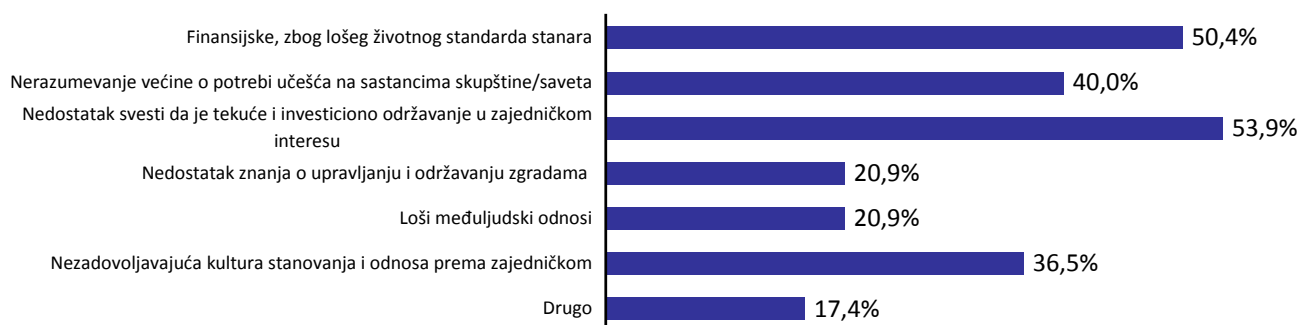


Grafik 11: Procenat stanara, koji uplaćuju iznos za investiciono održavanje, u zgradama koje izdvajaju ta sredstva

Visina iznosa za investiciono održavanje varira u širokom opsegu - od čak 150 do 2.000 RSD mesečno po stanu, sa najčešćim prosekom od oko 500 dinara po stanu. U nekim slučajevima, naknada se obračunava po površini stana, dok se kod nekih obračunava po broju članova domaćinstva.

U neskladu sa ovim je podatak da nijedna anketirana skupština/savet ne uplaćuje **osiguranje zajedničkih delova zgrade**.

Iako je vrlo čest komentar anketiranih predsednika skupština/saveta stanara da mnogi stanari ne učestvuju u sredstvima tekućeg i/ili investicionog održavanja zgrada, nameće se prvi utisak da je finansijska situacija najznačajniji razlog tome. Ipak, životni standard onih stanara (vlasnika), koji uglavnom ili uopšte ne učestvuju u ovim troškovima, je u većini slučajeva (57.7%) procenjen kao prosečan, što ukazuje na činjenicu da finansijski momenat nije jedini činilac u ovoj problematici. Ispitanici kao najveću **poteškoću u delovanju skupština/saveta zgrada** navode nedostatak svesti stanara da je održavanje zajedničkih delova u interesu i obaveza svih stanara (53.9%), odmah sledi loš životni standard (50.4%), a zatim i nerazumevanje većine vlasnika o potrebi učešća na sastancima (40%), nezadovoljavajuća kultura stanovanja i odnosa prema zajedničkom (36.5%) i ostali razlozi (grafik 12).



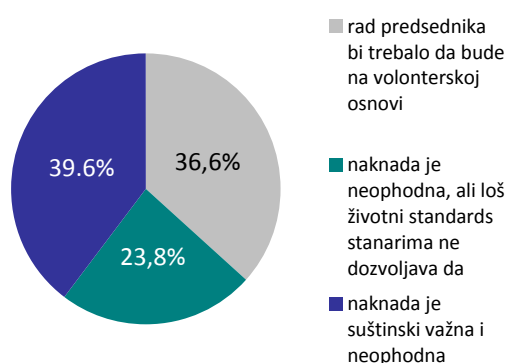
Grafik 12: Poteškoće u delovanju skupština/saveta stambenih zgrada

Iz prethodnog se može zaključiti da problem ne leži samo u nedostatku finansijskih sredstava i lošem životnom standardu (iako to jeste od velikog uticaja), već i u odsustvu volje, nedostatku svesti i znanja, nerazumevanju i nepoštovanju pravila ponašanja i korišćenja

zajedničkih delova zgrade. Ponovo, socijalističko nasleđe da je stanovanje besplatno i da država treba da vodi računa o zajedničkim delovima zgrada treba zameniti svešću o zajednici, zajedničkim interesima i međusobnom poverenju, što je u većini slučajeva presudno za uspešno održavanje i upravljanje zgradom.

Način prevazilaženja ovih poteškoća u radu skupština/saveta stambenih zgrada, anketirani predsednici vide u sledećem: a) zakonskoj regulativi, kojom bi se uvela obaveznost finansijskog i drugog učešća u održavanju zgrada, odnosno sankcionisanje za nepoštovanje obaveza, b) razvoju održivog sistema naplate obaveza za održavanje zgrada, c) edukaciji, podizanju svesti, informisanosti i motivaciji.

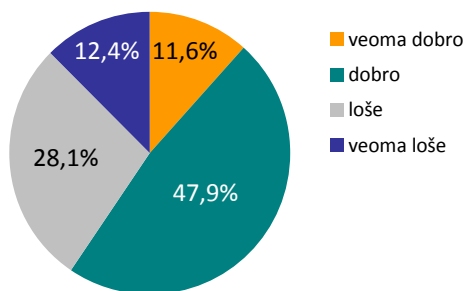
Od ukupnog broja učesnika u anketi, samo 1 predsednik skupštine/saveta stanara se izjasnio da prima **naknadu za obavljanje funkcije predsednika**. Ipak, i pored dosadašnjeg volonterskog rada, 63.4% ispitanika smatra da je naknada neophodna za efikasnost rada predsednika skupštine/saveta zgrada (od toga 23,8% ima razumevanje zbog lošeg životnog standarda stanara). 36.6% anketiranih smatra da rad predsednika skupštine/saveta treba da bude volonterski (grafik 13). Nacrtom Zakona, naknada za obavljanje ove funkcije (upravnika/profesionalnog upravnika) postaje obavezna i kao što pokazuje rezultat ankete, mišljenja su po ovom pitanju podeljena. Premisa da svaki rad i angažman treba platiti bila je osnova za podršku ovom rešenju: s jedne strane, dosadašnji, u najvećoj meri volonterski angažman predsednika skupština/saveta stanara, treba nagraditi, a s druge, to je osnov za utvrđivanje obaveza za određenu naknadu i ocenu kvaliteta ispunjavanja obaveza.



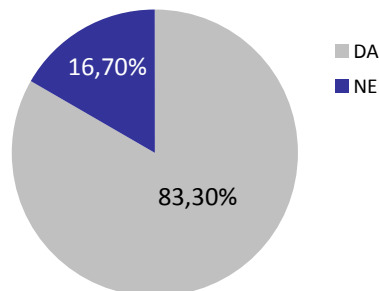
Grafik 13: Raspoloženje prema naknadi za rad predsednika skupštine/saveta zgrade

2. Aktuelno stanje Vaše zgrade

U kategorijama „veoma dobro“, „dobro“, „loše“ i „veoma loše“, 40.5% anketiranih ocenjuje **stanje svoje zgrade** u kategorijama „loše“ i „veoma loše“ (28.1% i 12.4% respektivno), dok iznenađujućih 59.5% kategoriše stanje zgrade kao dobro i veoma dobro (grafik 14). Ipak, i pored dobrog i veoma dobrog stanja većine zgrada, u najvećem broju slučajeva (83.3%), predsednici skupština/saveta stambenih zgrada smatraju da je potrebno izvršiti investiciono održavanje (renoviranje) zajedničkih delova zgrade (grafik 15).



Grafik 14: Ocena kvaliteta aktuelnog stanja zajedničkih delova u zgradi



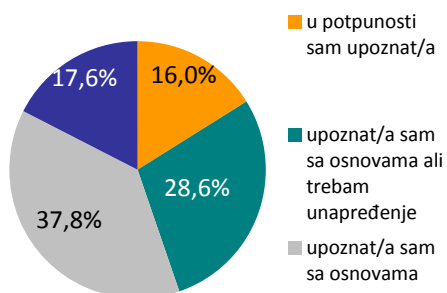
Grafik 15: Potreba za investicionim održavanjem/renoviranjem zgrade

Specifikacija zajedničkih delova, kojima je potrebno renoviranje, je raznolika od slučaja do slučaja i obuhvata: fasadu i lift, instalacije, krov, ulazne partije i stepenište, molerske radove i obnavljanje mobilijara, podrumске etaže, adaptaciju prema protiv-požarnim standardima i pristupačnosti i sl. Ovakvi rezultati idu u prilog tvrdnji da se skupštine/saveti stanara trenutno bave gotovo isključivo tekućim održavanjem. Očigledno je da je za obimnije investicione radove veoma teško sakupiti sredstva (osim u slučaju kada se radi o hitnim intervencijama, koje ugrožavaju ili onemogućavaju korišćenje zgrade i stanova).

Kao **najodgovornije aktere za takvo stanje**, predsednici skupština/saveta vide stanare (67%), što ponovo ukazuje na prethodno istaknuti problem da je prvenstveno neophodno raditi na podizanju svesti o obavezama vlasnika u održavanju zgrada. Nakon stanara, identifikovani su propisi (34.9%) i gradske/opštinske vlasti (32.1%), što potvrđuje da trenutni pravni okvir nije odgovarajući za operativno funkcionisanje skupština/saveta stanara i da je sprovođenje na lokalnom nivou (gradskom/opštinskom) potrebno unaprediti.

3. Aktuelni propisi i Nacrt novog Zakona o stanovanju

Osnovno **poznavanje aktuelnog pravnog okvira održavanja i upravljanja zgradama** ima 66.4% anketiranih predsednika skupština/saveta stambenih zgrada. Od toga je 37.8% ispitanih upoznato samo sa osnovama, dok je njih 28.6% upoznato sa osnovama, ali je svesno svoje potrebe za unapređenjem znanja, u cilju boljeg obavljanja dužnosti. Među anketiranim predsednicima skupština/saveta stambenih zgrada, 17.6% se izjasnilo da nije upoznato sa pravnim okvirom delovanja skupština/saveta zgrada. Samo 16% ispitanih se izjasnilo kao potpuno upoznato sa pravnim okvirom (grafik 16).



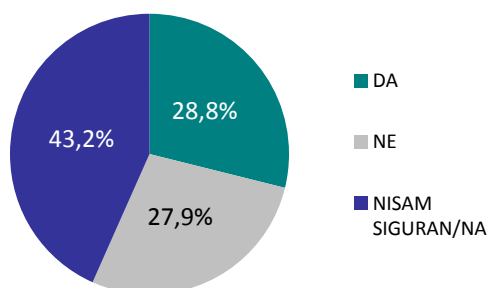
Grafik 16: Poznavanje aktuelnog pravnog okvira održavanja i upravljanja zgradama

Ovakvo stanje rezultat je neadekvatnog i zastarelog pravnog okvira, nekonzistente stambene politike, nesistematičnog prelaska iz društvene u etažnu svojinu i razuđene zastupljenosti ove tematike u drugim oblastima, a ovi brojevi direktni su pokazatelji letargičnosti sistema održavanja i upravljanja zgradama i neophodnosti reforme u ovoj oblasti. Zaključuje se da je višestepena obuka za predsednike skupština/saveta stanara na temu pravnog okvira delovanja etažnih zajednica i njihovog upravljanja prvi korak ka boljem upravljanju i održivom sistemu u ovoj oblasti.

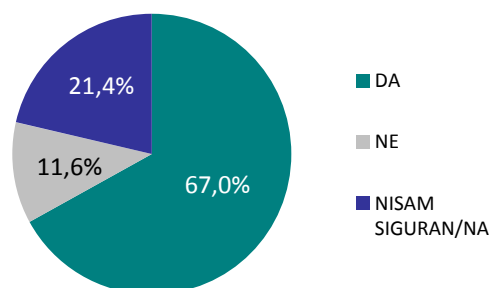
Anketom je obuhvaćen i **nov Nacrt Zakona o stanovanju i održavanju zgrada**, kojim se radikalno menja okvir upravljanja i održavanja zgradama. Važno je napomenuti da se anketiranje odnosilo na Nacrt Zakona iz novembra 2015. godine, koji je u tom trenutku bio javno dostupan.

Nov Nacrt Zakona je kod samo 38.5% ispitanika ocenjen kao jasan i razumljiv, dok ostali smatraju Nacrt Zakona nejasnim i nepreciznim (37.2%), odnosno zahtevaju dodatna pojašnjenja za pojedine odredbe (24.4%) i to, u najvećem broju odgovora anketiranih članova, u vezi sa profesionalnim upravljanjem i novim naknadama.

Anketiranje predsednika skupština/saveta stambenih zgrada poslužilo je sagledavanju Nacrta Zakona upravo po novinama, koje se njime uvode. Tako je iz anketiranja, odredba Nacrta Zakona da stambena zajednica, koju čini najmanje 2 vlasnika, ima status pravnog lica, opravdana za 28.8% anketiranih, neopravdana za 27.9%, a najveći broj od 43.2% gaji nesigurnost po ovom pitanju (grafik 17). Zatim, obavezna registracija stambene zajednice je opravdana za 67% ispitanika, 11.6% ovu odredbu smatra neopravdanom, a 21.4% je po ovom pitanju neodlučno (grafik 18).

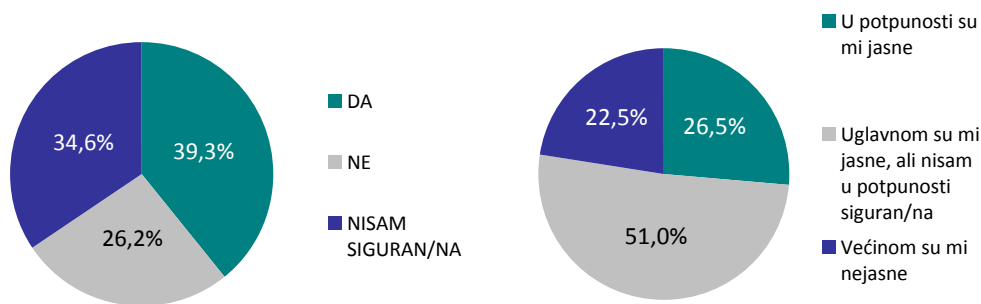


Grafik 17: Da li smatrate opravdanim da status pravnog lica ima stambena zajednica, koju čini najmanje 2 vlasnika?



Grafik 18: Da li smatrate opravdanim obavezu svake stambene zajednice da se registruje?

Obaveze stambene zajednice, upravnika i profesionalnog upravnika, prema novom Nacrtu Zakona, su opravdane za 39.3% ispitanika, neopravdane za 26.2%, a 34.6% je neodlučno (grafik 19). S druge strane, 22.5% ispitanika smatra nejasnim ulogu, prava i obaveze stambene zajednice i pojedinačnih vlasnika, prema novom Nacrtu Zakona, dok 51% nije u potpunosti sigurno u vezi sa tim. Manjina od 26.5% se izjasnila da u potpunosti razume ulogu, prava i obaveze stambene zajednice i pojedinačnih vlasnika, prema novom Nacrtu Zakona (grafik 20).

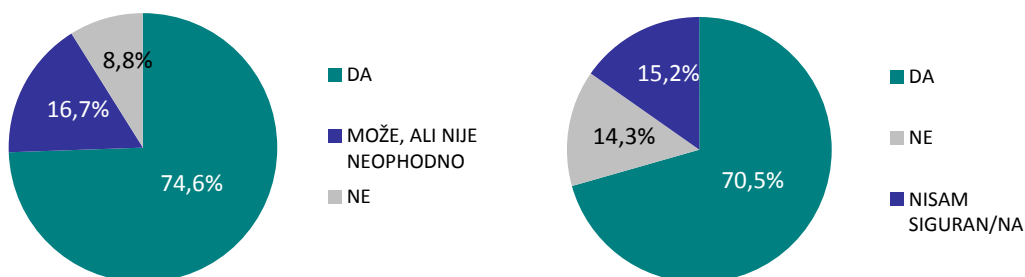


Grafik 19: Da li smatrate opravdanim obaveze stambene zajednice, upravnika i profesionalnog upravnika stambene zajednice, definisane nacrtom novog Zakona?

Grafik 20: Da li su Vam jasni uloga, prava i obaveze stambene zajednice i pojedinačnih vlasnika u održavanju zgrade, prema nacrtu novog Zakona?

Prema prethodnim rezultatima ankete, upravo najvažniji akteri u sprovođenju Zakona (predsednici skupština/saveta stanara – budući upravnici/profesionalni upravnici) smatraju pojedina rešenja, uloge, odgovornosti i ostale odredbe Zakona nejasnim i neprihvatljivim ili, u velikom broju slučajeva, nisu opredeljeni, niti sigurni u adekvatnost rešenja. Stoga se izvodi zaključak da je nacrt Zakona i njegova rešenja potrebno unaprediti, kako bi se učinio pristupačnim, razumljivim i prihvatljivim za ove aktere. U prilog zaključku ide umnogome činjenica da grupu anketiranih predstavljaju proaktivni, uspešni,iskusni i obrazovani predsednici skupština/saveta, pa se mogu očekivati znatno nepovoljniji realni rezultati.

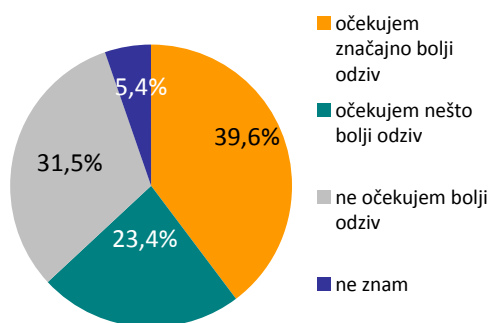
Verovatno najvažnija novina novog Nacrta Zakona o stanovanju i održavanju zgrada je uvođenje zakonske obaveze izdvajanja sredstava za tekuće i investiciono održavanje, odnosno osiguranje zgrade i naknade za upravljanje zgradom. Ova novina je naišla na prihvatanje anketiranih predsednika skupština/saveta stanara, jer 74.6% ispitanika smatra da je ovo potrebno, dok 16.7% smatra da nije neophodno, ali je prihvatljivo. Manjina od 8.8% smatra ovo nepotrebno (grafik 21). Ova odredba Nacrta Zakona predstavlja odgovor na stalno pitanje kako rešiti problem sa neredovnim plaćanjem obaveze održavanja (i pored postojeće Odluke skupštine/saveta) u dosadašnjoj praksi skupština/saveta stanara, kojim se obstruira redovni rad skupština/saveta stanara. Shodno tome, većina od 70.5% se izjasnila da je zakonom potrebno definisati mehanizme prinudne naplate za ove troškove, manji broj od 15.2% ovo smatra nepotrebno, dok 14.3% je po ovom pitanju neodlučno (grafik 22).



Grafik 21: Da li smatrate da vlasnici treba da imaju zakonsku obavezu izdvajanja sredstava za tekuće i investiciono održavanje, osiguranje zgrade, kao i za naknadu za upravljanje?

Grafik 22: Smatrate li da novim Zakonom treba definisati mehanizam prinudne naplate tekućeg i investicionog održavanja, osiguranja zgrade i naplate naknade za upravljanje?

Uvođenje obaveze izdvajanja sredstava održavanja i naknade za upravljanje, kao i mehanizama prinudne naplate, po mišljenju 63% ispitanika, utiće na odziv stanara u izdvajanju sredstava za navedene troškove, dok 37% ne smatra ili ne zna da li će imati uticaj na odziv stanara u plaćanju obaveza održavanja (grafik 23).



Grafik 23: Očekivanja uticaja novog Nacrta Zakona na odziv stanara po pitanju ispunjavanja obaveza za održavanje i upravljanje zgradama

Novim Nacrtom Zakona, zgrade sa manje od 30 posebnih fizičkih delova će imati obavezu angažovanja upravnika, a za zgrade sa više od 30 posebnih fizičkih delova će biti obavezno uvođenje profesionalnog upravnika. Od anketiranog broja predsednika skupština/saveta stambenih zgrada, 53% bi prihvatilo ulogu upravnika po novom Nacrtu Zakona, dok bi se 56.3% uključilo u programe obuke za profesionalnog upravnika.

Tokom anketiranja, uvođenje profesionalizacije u održavanje i upravljanje zgradom svakako je prepoznato kao najveća novina Nacrta Zakona, ali i kao najveća primedba, smatrajući da je institucija profesionalnog upravnika sa naknadom neodrživa u sadašnjim uslovima i da predstavlja samo uvećanje nameta stanarima. Vidan je i izrazito negativan stav prema obavezi uvođenja profesionalnog upravljanja za stambene zajednice sa više od 30 posebnih delova, a posebno u slučajevima stambenih zgrada, koje su dobro organizovane i visoko funkcionalne. Najčešći predlog se odnosio na uvođenje alternativnog profesionalnog upravljanja, a ne obaveze, kako predviđa Nacrt Zakona o kome se diskutovalo.

Anketiranjem je ustanovljeno i koji se **problemi i poteškoće mogu očekivati u primeni novog Zakona**, posebno u domenu rada skupštine i upravnika/profesionalnog upravnika. Ispitanici su se u najvećoj meri složili da bi poteškoće ostale nepromenjene i odnosile bi se na: nedovoljnu svest stanara i informisanost o obavezama i odgovornostima, nedovoljnu platežnu moć, nepreciznost pojedinih odredbi Nacrta Zakona (pre svega u vezi sa profesionalnim upravnikom, određivanjem visina nadoknada i sl.), postojeće devastirano stanje stambenog fonda, proces naplate i finansiranje upravnika, obavezno osiguranje zajedničkih delova zgrade, nasleđene poteškoće u saradnji i komunikaciji sa nadležnim institucijama i sl.

Predlozi predsednika za unapređenje odredbi novog Nacrta Zakona i obezbeđenje adekvatne implementacije novog Zakona odnose se na:

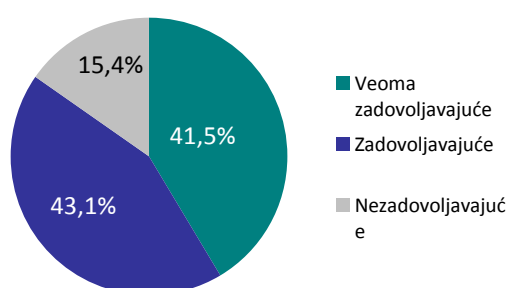
- predviđanje kontrolnih mehanizama;
- jednak tretman pozicije profesionalnog upravnika, bez obzira na broj posebnih delova zgrade, uz predlog da ova institucija bude izbornog karaktera, a ne zakonska obaveza;

- preciznije odredbe u vezi sa obavezama vlasnika i definisanjem ukupnih troškova;
- intenziviranje komunikacije sa nadležnom administracijom;
- mehanizam za regulisanje „zaštićenih stanara“, države/grada/opštine kao vlasnika, kao i rentalnog sektora.

4. Saradnja sa opštinom

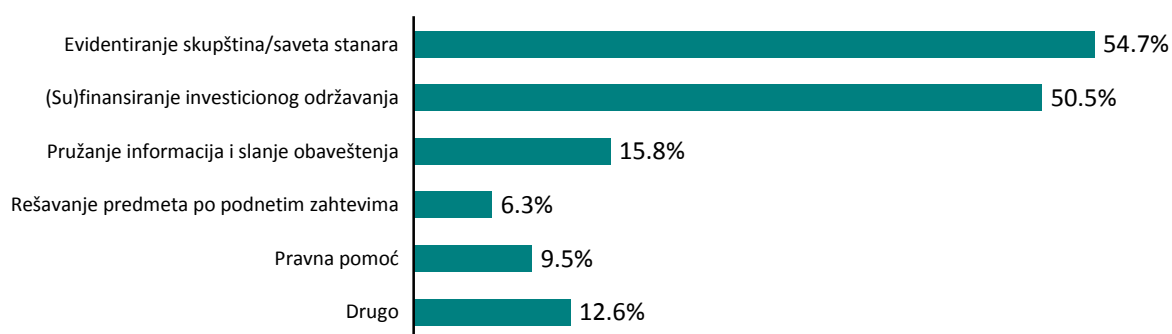
Većina učesnika u anketiranju (59.7%) je u prethodnom periodu ostvarila saradnju sa Gradskom opštinom Vračar, kroz opštinske programe: „Da, lepše izgleda“ (48.6%), „Za bezbednije liftove“ (11.7%) i druge (6.3%).

Učešće u opštinskim projektima je u većini slučajeva (84.6%) ocenjeno zadovoljavajuće i veoma zadovoljavajuće. Kod 15.4% predsednika, koji su ovo učešće ocenili kao nezadovoljavajuće, osnovni razlozi za nezadovoljstvo su rokovi, kvalitet izvođenja radova i dugotrajnost procedure (grafik 24).



Grafik 24: Ocena uspešnosti učešća u opštinskim projektima

Pored namenskih projekata za unapređenje stanovanja i (su)finansiranje radova na investicionom održavanju/renoviranju zajedničkih delova zgrade, skupštine/saveti stanara koristili su sledeće opštinske usluge: evidencija skupština/saveta stanara, informisanost i pravna pomoć, rešavanje predmeta po podnetim zahtevima stranaka i drugo (grafik 25).

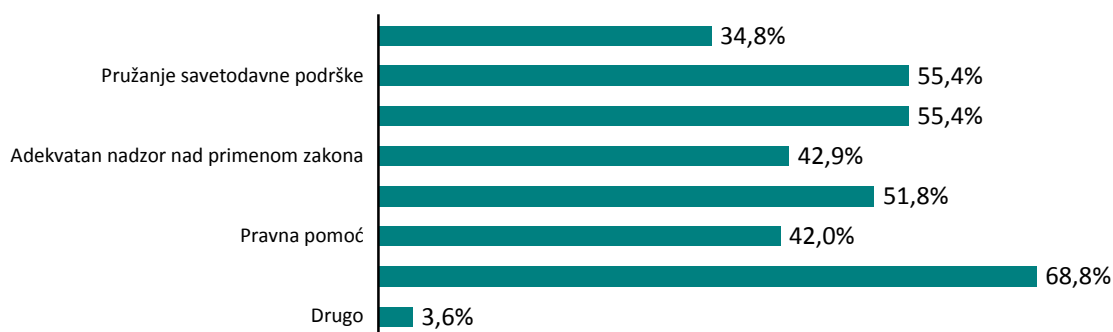


Grafik 25: Korišćenje usluga GO Vračar

Nešto više od polovine predsednika skupština/saveta stambenih zgrada (54.2%) je do sada potražilo stručnu podršku kod GO Vračar. Upit za stručnu podršku prevashodno se odnosio na investiciono održavanje zgrade ili rešavanje pravnih (i imovinskih) pitanja.

Ukupno 54.1% ispitanika je dobilo adekvatnu stručnu podršku Opštine.

Rezultati ankete pokazuju da skupštine/saveti stambenih zgrada moraju ostvariti bližu saradnju sa opštinom, odnosno da opština mora razvijati kapacitete lokalne zajednice u ovoj oblasti. Prethodno iskustvo u projektnoj saradnji opštine i skupština/saveta zgrada pokazalo se kao uspešno, te se preporučuje da se takva praksa razvija i kroz manje obimne projekte. Prema anketi, skupštine/saveti stanara vide **ulogu Opštine u unapređenju stanovanja** u najvećoj meri u: (su)finansiranju radova na investicionom održavanju zajedničkih delova (68.8%), savetodavnoj podršci (55.4%), informisanju i podizanju svesti stanara (55.4%), implementaciji preventivnih mera komunalne inspekcije (51.8%), adekvatnom nadzoru nad primenom Zakona (42.9 %), pravnoj pomoći (42%) i organizovanju obuka i seminara (34.8%) (grafik 26).

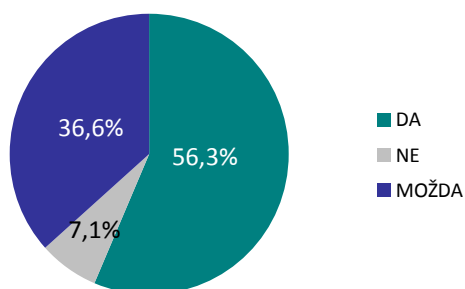


Grafik 26: Uloga GO Vračar u unapređenju stanovanja

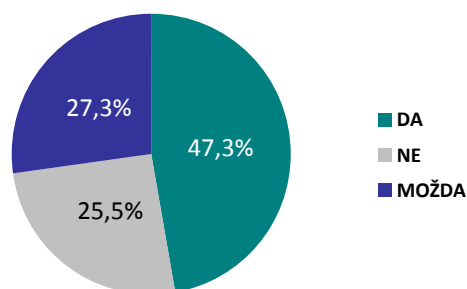
5. Potrebna podrška

Anketna pitanja u ovom odeljku odnose se na **uvođenje podrške skupštinama/savetima stanara** u razvijanju lokalnih mehanizama za unapređenje rada skupština/saveta stanara, kao i primenu novog Zakona, nakon usvajanja.

Većina od 56.3% anketiranih predsednika skupština/saveta stanara izrazila je potrebu za podrškom u sprovođenju obaveza, koje proisteknu usvajanjem novog Zakona (grafik 27). Konkretnije, obuke za upravnike stambenih zajednica pohađalo bi 47.3% ispitanika, dok 27.3% nije sigurno (grafik 28).

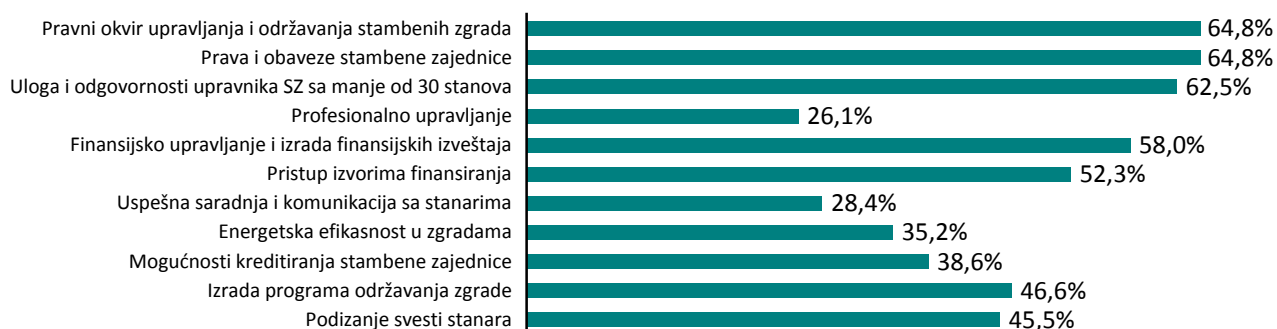


Grafik 27: Podrška za sprovođenje obaveza koje će proisteći usvajanjem novog Zakona



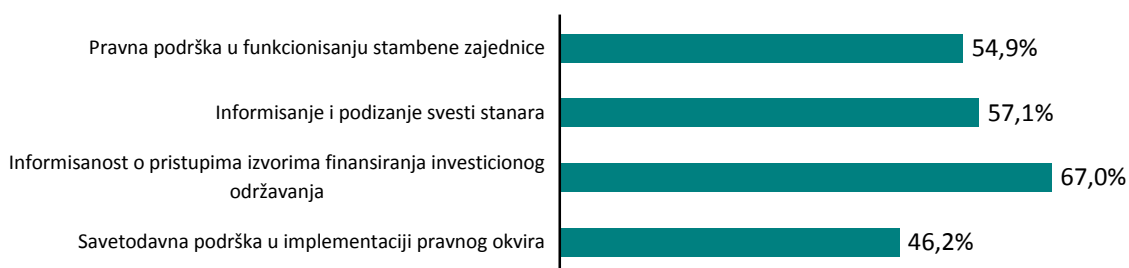
Grafik 28: Da li biste pohađali obuke/seminare za upravnike stambenih zajednica?

Prema mišljenju ispitanika, **opština bi trebalo da organizuje obuke ili seminare** na sledeće teme: pravni okvir održavanja i upravljanja zgradama (64.8%), prava i obaveze stambene zajednice (64.8%), uloga i odgovornost upravnika SZ sa manje od 30 stanova (62.5%), finansijski menadžment (58%), pristup izvorima finansiranja (52.3%), izrada programa održavanja zgrade (46.6%), podizanje svesti stanara o održavanju zgrada u zajedničkom interesu (45.5%). Nešto slabije prepoznate oblasti su: mogućnost kreditiranja stambene zajednice (38.6%), energetska efikasnost u zgradama (35.2%), uspešna saradnja i komunikacija sa stanarima (28.4%) i profesionalno upravljanje (26.1%), (grafik 29).



Grafik 29: Teme potrebnih obuka za predsednike skupština/saveta stanara

Predsednicima skupština/saveta stanara je potrebna i dodatna podrška u funkcionisanju i organizaciji, posebno u obezbeđivanju informacija o dostupnim fondovima, kreditima i drugim izvorima finansiranja (67%), zatim podizanju svesti i informisanosti stanara o obavezama i odgovornostima putem brošura, lifleta, uputstava, priručnika i promotivnih aktivnosti (57.1%), pravnoj podršci (54.9%) i savetodavnoj podršci u implementaciji novog Zakona (46.2%), (grafik 30).



Grafik 30: Oblasti dodatne podrške za skupštine/savete stanara

V. Zaključak

Rezultati ankete potvrđuju neophodnost unapređenja oblasti održavanja i upravljanja zgradama, kroz celovitu reformsku akciju, koja bi trebalo da obezbedi zakonske, institucionalne, finansijske, strukovne i organizacione uslove za uvođenje znatno jasnijih pravila i mehanizama i unapređenje prakse upravljanja i održavanja.

Anketa je pokazala da je aktuelni okvir delovanja skupština/saveta zgrada neadekvatan, a odnosi između vlasnika unutar skupštine/saveta stanara neuređeni, zbog odsustva svesti o obavezama i odgovornostima za zajedničke delove zgrade, neodgovarajućeg upravljanja zgradama, ali i loše finansijske situacije. Takođe, rezultat prethodnog vremena je i nedovoljno poznavanje oblasti upravljanja zgradama predsednika skupština/saveta stanara, koje je neophodno da bi sistem održavanja bio uspešan. Ovde posebno treba imati u vidu da je anketa sprovedena na uzorku, koji većinski čine proaktivni, uspešni,iskusni i obrazovani predsednici skupština/saveta, što nam govori da je realno stanje u ovoj oblasti znatno lošije.

Neplaniranje investicionog održavanja i nedovoljno ulaganje u redovno održavanje stambenih zgrada dovodi do naglog propadanja zgrada, nakon čega se odjednom javlja nužna potreba za velikim sredstvima ili za hitnu reakciju. Takođe, sa propadanjem objekta, opada i tržišna vrednost objekta i vrednost njegovih posebnih fizičkih delova, što je direktni gubitak za vlasnike. Najvredniji zaključak anketiranja je neophodnost promene i podizanja svesti vlasnika o njihovim odgovornostima i obavezama, koje proizilaze iz svojinskih prava i relevantnih propisa, kao i o lošim efektima neadekvatnog odnosa prema zgradi i njenim zajedničkim delovima.

Anketiranje predsednika skupština/saveta stanara po pitanju aktuelnog funkcionisanja i sprovođenja održavanja zgrada ukazalo je na najznačajnije preporuke u redovnim aktivnostima i sprovođenju propisa i procedura iz ove oblasti. Kroz anketu su prepoznata mesta na kojima su potrebne trenutne reforme i ona, koja se, kroz redovnu praksu i saradnju sa nadležnim institucijama, mogu unaprediti. Anketom je pokazano da se, kroz komunikaciju i saradnju na lokalnom nivou, mogu razvijati obrasci, koji umnogome doprinose efektivnijem radu skupština/saveta stanara, a što se može postići kroz permanentnu finansijsku i savetodavnu podršku, obuke i seminare, za šta su anketirani predsednici skupština/saveta pokazali veliku zainteresovanost.

Nacrt novog Zakona komentaran je i pozitivno i negativno, kako se i očekivalo. Najveća novina ovog Zakona je uvođenje profesionalnog upravljanja, za koje je gotovo jednoglasno izglasano da se koriguje od obaveze u alternativno rešenje. Finansijski i tehnički poslovi upravljanja i održavanja zgrada su, ukupno posmatrano, trenutno na niskom nivou, te je nadogradnja na ovom polju neophodna kako bi skupštine/saveti stanara (odnosno stambene zajednice) počele društveno doprinositi. Stoga, predsednici skupština/saveta podržavaju uvođenje obaveznih naknada za tekuće i investiciono održavanje, kao i za upravljanje zgradom. Iz ankete se izvodi zaključak da je nacrt Zakona i njegova rešenja potrebno unaprediti i jasnije precizirati, kako bi se učinio pristupačnim, razumljivim i prihvatljivim za skupštine/savete stanara. U implementaciji Zakona, predsednici vide značajnu ulogu opštine, kroz savetodavnu, pravnu i ostale vidove podrške.

Анех 1

ПРОЈЕКАТ “БОЉЕ СТАНОВАЊЕ НА ВРАЧАРУ”

Анкета председника скупштина / савета стамбених зграда у градској општини Врачар

Децембар 2015. године

Циљ ове анкете је допринос унапређењу становања, професионалног управљања и одржавања стамбених зграда у градској општини Врачар.

Молимо да заокружите слово испред једног од понуђених одговора. У оквиру питања, за која је могуће заокружити више од једног понуђеног одговора, унета је одговарајућа напомена.

I. Основни подаци

1. **Колико стамбена зграда, чији сте председник скупштине / савета, има станова и других посебних делова зграде (пословни простор):**
 - a. Мање од 5
 - b. Између 5 и 10
 - c. Између 10 и 30
 - d. Преко 30
2. **Колико година сте на функцији председника скупштине / савета станара у Вашој згради?**
 - a. Мање од 4 године
 - b. Између 4 и 10 година
 - c. Преко 10 година
3. **Ваш степен стручне спреме?**
 - a. Основна школа
 - b. Средња школа
 - c. Виша школа
 - d. Факултет
4. **Ваш радни статус:**
 - a. Запослен/а
 - b. Повремено ангажован/а по уговору
 - c. Незапослен/а

d. У пензији

5. Комуницирате ли путем имејла:

a. Да

b. Не

II. Тренутно стање у функционисању скупштина / савета станара

6. Колико се седница скупштина/савета станара Ваше зграде организује у просеку годишње?

a. Само у случају хитне потребе

b. Мање од два пута годишње и у случају хитне потребе

c. Више од два пута годишње и у случају хитне потребе

7. У којој су мери станари укључени у рад скупштине/савета?

a. Већина станара присуствује састанцима скупштине/савета

b. Отприлике половина станара присуствује састанцима скупштине/савета

c. Мањина учествује на састанцима скупштине / савета

8. Како оцењујете степен постизања договора станара на састанцима скупштине/савета у последњих 5 година?

a. Веома успешан

b. Делимично успешан

c. Углавном неуспешан

9. Како оцењујете степен спровођења Одлука скупштине/савета станара у последњих 5 година?

a. Одлуке се најчешће не спроведу

Молимо наведите најчешће разлоге:

b. Одлуке се отежано и успорено спроводе

Молимо наведите најчешће разлоге:

c. Одлуке се најчешће спроведу без значајних потешкоћа

Молимо наведите разлоге успешне сарадње:

10. Да ли Вашу стамбену зграду:

- a. Одржава Јавно стамбено предузеће
- b. Одржава предузеће или предузетник, коме је Ваша скупштина/савет поверила послове одржавања
- c. Одржавају станари зграде, у складу са међусобним договором

11. Да ли сте задовољни услугама предузећа или предузетника, који одржава Вашу зграду:

- a. Нисам уопште задовољан/на
- b. Углавном сам незадовољан/на (потребно је значајно унапређење рада)
- c. Углавном сам задовољан/на (потребно је делимично унапређење рада)
- d. Веома сам задовољан/на

12. Да ли Ваша скупштина/савет станара има/усваја следеће (могуће је заокружити и више одговора):

- a. Програм одржавања зграде
- b. Годишњи извештај о реализацији програма одржавања
- c. Годишњи финансијски извештај
- d. Одлуку о висини и обезбеђивању средстава за одржавање
- e. Остало (навести таксативно) _____

13. Да ли Ваша скупштина/савет издваја средства за инвестиционо одржавање?

- a. Да
- b. Не

14. Уколико Ваша скупштина/савет издваја средства за инвестиционо одржавање, који проценат станара у просеку уплаћује дефинисани износ?

- a. Већина станара
- b. Отприлике половина станара
- c. Мали број станара

15. Уколико желите, молимо да наведете висину износа, који станари издвајају за инвестиционо одржавање?

16. Какав је животни стандард станара који углавном или уопште не учествују у покривању трошкова одржавања?

- a. Социјална категорија
- b. Испод просека
- c. Просечан
- d. Нешто изнад просека
- e. Значајно изнад просека

17. Да ли Ваша скупштина/савет уплаћује осигурање заједничких делова зграде?

- a. Да
- b. Не

18. Које су највеће потешкоће у деловању скупштине/савета станара, доношењу одлука и њиховој имплементацији (могуће је заокружити и више одговора)?

- a. Финансијске, због лошег животног стандарда станара
- b. Неразумевање већине власника станова о потреби учешћа на састанцима скупштине/савета станара
- c. Недостатак свести већине власника станова да је текуће и инвестиционо одржавање заједничких делова зграде у заједничком интересу и обавеза свих станара
- d. Недостатак знања о правним, финансијским, оперативним и другим аспектима управљања и одржавања зградама
- e. Лоши међуљудски односи
- f. Незадовољавајућа култура становања и односа према заједничком
- g. Остало (*навести таксативно*) _____

19. Уколико разлози лошег деловања скупштине/савета станара нису финансијске природе, да ли имате предлог за превазилажење потешкоћа?

20. Да ли примате накнаду за обављање функције председника скупштине/савета станара?

- a. Да
- b. Не

21. Уколико желите, молимо да наведете висину накнаде за обављање функције председника скупштине/савета станара?

22. Уколико примате накнаду, колики је степен наплате накнаде за Ваш рад у просеку?

- a. Мање од 30%
- b. Између 30 и 60%
- c. Више од 60%

23. Да ли сматрате да је накнада, коју добијате, адекватна за одговорност и обавезе које преузимате?

- a. Није адекватна и тиме сам веома незадовољан/на
- b. Није адекватна, али имам разумевање с обзиром на животни стандард станара
- c. Адекватна је

24. Какав је Ваш став о издвајању средстава за накнаду за рад председника скупштине/савета станара:

- a. Рад председника би требало да буде на волонтерској основи, без накнаде
- b. Накнада је неопходна, али станари нису у могућности да издвоје средства, због лошег животног стандарда
- c. Накнада је суштински важна и неопходна за успешан рад председника

III. Актуелно стање Ваше зграде

25. Како оцењујете актуелно стање квалитета заједничких делова своје зграде?

- a. Веома лоше
- b. Лоше
- c. Добро
- d. Веома добро

26. Кога идентификујете као одговорног за актуелно стање (могуће је заокружити више одговора)?

- a. Станаре
- b. Председника скупштине/савета зграде
- c. Град Београд / градску општину
- d. Државу

- e. Прописе
 - f. Друго (навести) _____
-

27. Да ли је неопходно извршити инвестиционо одржавање / реновирање заједничких делова Ваше зграде?

- a. Да
- b. Не

28. Уколико је одговор на претходно питање ДА, наведите у шта је потребно инвестирати и колика је хитност, по Вашем мишљењу.

IV. Актуелни прописи и нацрт новог Закона о становању

29. У којој мери сте упознати са тренутно важећим правним оквиром одржавања и управљања зградама у Србији, надлежностима, правима и обавезама скупштина / савета станара и њихових председника?

- a. У потпуности сам упознат/а
- b. Упознат/а сам са основама, али ми је потребно унапређење у циљу бољег обављања својих дужности
- c. Упознат/а сам са основама
- d. Нисам упознат/а

30. Да ли је, по Вашем мишљењу, нацрт новог Закона о становању јасан, прецизан и разумљив?

- a. Нацрт Закона је веома нејасан, непрецизан и тежак за разумевање
- b. Поједине чланове је веома тешко разумети

Молимо наведите чланове: _____

- c. Нацрт Закона је јасан, прецизан и разумљив

31. Да ли сматрате оправданим да статус правног лица има стамбена заједница, коју чини најмање 2 власника?

- a. Да
- b. Не
- c. Нисам сигуран/на

32. Да ли сматрате оправданим обавезу сваке стамбене заједнице да се региструје?

- a. Да
- b. Не
- c. Нисам сигуран/на

33. Да ли сматрате оправданим обавезе стамбене заједнице, управника и професионалног управника стамбене заједнице, дефинисане нацртом новог Закона?

- a. Да
- b. Не
- c. Нисам сигуран/на

34. Да ли су Вам јасни улога, права и обавезе стамбене заједнице и појединачних власника у одржавању зграде, према нацрту новог Закона?

- a) Већином су ми нејасне
- b) Углавном су ми јасне, али нисам у потпуности сигуран/на
- c) У потпуности су ми јасне

35. Да ли сматрате да власници посебних делова зграде треба да имају законску обавезу издвајања средстава за текуће одржавање, инвестиционо одржавање, осигурање зграде, као и за накнаду за рад управника / професионалног управника / организације професионалног управљања?

- a. Да
- b. Може, али није неопходно
- c. Не

36. Сматрате ли да нов Закон о становању треба да прецизно дефинише механизам принудне наплате текућег и инвестиционог одржавања, осигурања зграде, као и наплате накнаде за рад управника / професионалног управника / организације професионалног управљања?

- a) Није потребно дефинисати механизам принудне наплате
- b) Нисам сигуран/на
- c) Од изузетног значаја је дефинисати механизам принудне наплате

37. Очекујете ли бољи одазив станара у издвајању средстава за трошкове одржавања и накнаде за рад управника, уколико би нов Закон прецизно дефинисао ову обавезу, као и механизам принудне наплате?

- a) Очекујем значајно бољи одазив
- b) Очекујем нешто бољи одазив
- c) Не очекујем бољи одазив
- d) Не знам

38. Уколико Ваша зграда има мање од 30 станова, да ли бисте прихватили обављање функције управника и након ступања новог Закона на снагу?

- a) Да
- b) Не
- c) Нисам сигуран/на

39. Уколико Ваша зграда има више од 30 станова, да ли бисте се укључили у програм обуке за професионалног управника или бисте радије подржали ангажовање екстерног професионалног управника?

- a. Укључио/ла бих се у програм обуке за професионалног управника
- b. Подржао/ла бих ангажовање екстерног професионалног управника

40. Предвиђате ли проблеме у раду скупштине / управника / професионалног управника и које?

41. Молимо да дате своје предлоге за побољшање дела нацрта новог Закона, који се односи на рад скупштине / управника / професионалног управника?

V. Сарадња са општином

42. Да ли је Ваша скупштина/савет станара учествовала у следећим пројектима градске општине Врачар (могуће је заокружити више одговора)?

- a. „Да, лепше изгледа“
- b. „За безбедније лифтове“
- c. Остали пројекти
- d. Није учествовала

43. Које услуге градске општине Врачар је Ваша скупштина/савет станара користила када је у питању становање (могуће је заокружити више одговора):

- a. Евидантирање скупштина/савета станара

- b. (Су)финансирање радова на инвестиционом одржавању/реновирању заједничких делова зграде
- c. Пружање информација и слање обавештења
- d. Решавање предмета по поднетим захтевима странака
- e. Правна помоћ
- f. Остало (*навести*) _____

44. Да ли сте тражили стручну подршку градске општине Врачар у вези са решавањем неког проблема у Вашој стамбеној згради?

a) Да

Опишите _____

b) Не

45. Да ли сте добили адекватну стручну подршку градске општине Врачар у вези са решавањем проблема у Вашој стамбеној згради?

a) Да

b) Не

46. Ако сте учествовали у неком од пројеката градске општине Врачар, оцените успешност и ефикасност њихове реализације.

a. Веома задовољавајуће

b. Задовољавајуће

c. Незадовољавајуће (*наведите разлоге*) _____

47. Како видите улогу градске општине Врачар у унапређењу становања у Вашој згради (могуће је заокружити више одговора):

a. Организовање обука и семинара

b. Пружање саветодавне подршке

c. Информисање и подизање свести станара

d. Адекватан надзор над применом закона

- e. Превентивне мере комуналне инспекције
 - f. Правна помоћ
 - g. (Су)финансирање радова на инвестиционом одржавању/реновирању заједничких делова зграде
 - h. Остало (*навести*) _____
-
-

VI. Потребна подршка

48. Да ли Вам је потребна подршка за спровођење обавеза, које ће проистећи усвајањем новог Закона?

- a) Да
- b) Не
- c) Можда

49. Да ли бисте похађали обуке/семинаре, бесплатно организоване за управнике стамбених заједница?

- a) Да
- b) Не
- c) Можда

50. Заокружите области, за које мислите да Вам је потребна обука (могуће је заокружити и више опција).

- a) Правни оквир управљања и одржавања стамбених зграда
- b) Права и обавезе стамбене заједнице
- c) Улога и одговорности управника стамбене заједнице у зградама са мање од 30 станова
- d) Професионално управљање – улога, одговорности и ангажовање професионалног управника / организације професионалног управљања у стамбеним зградама са више од 30 станова
- e) Финансијско управљање и израда финансијских извештаја
- f) Приступ изворима финансирања
- g) Успешна сарадња и комуникација са станарима
- h) Енергетска ефикасност у зградама
- i) Могућности кредитирања стамбене заједнице
- j) Израда програма одржавања зграде
- k) Подизање свести станара о одржавању зграда у заједничком интересу

l) Остало (предложите додатне области) _____

51. Да ли Вам је потребна додатна подршка (могуће је заокружити и више опција)

- a) Правна подршка за израду аката стамбене заједнице, тумачење прописа, рад управника и сл.
- b) Информисање и подизање свести станара о обавезама и одговорностима путем брошура, лифлета, упутстава, приручника, различитих промотивних активности
- c) Подршка у обезбеђивању информација о доступним фондовима, кредитима и другим изворима финансирања инвестиционог одржавања/реновирања заједничких делова зграде
- d) Саветодавна подршка везана за имплементацију Закона и остала питања од значаја
- e) Остало (предложите додатне области) _____

52. Уколико имате додатне коментаре и предлоге по било ком основу у области становања, молимо да их наведете:

Уколико сматрате прихватљивим, молимо Вас да оставите своје податке, како бисмо убудуће могли да успешно комуницирамо и сарађујемо на питањима унапређења управљања и одржавања зградама у општини Врачар. Остављање личних података није обавезно.

Име и презиме: _____

Број телефона: _____

Имејл адреса: _____

Захваљујемо се на учешћу у анкети и надамо се наставку успешне сарадње.

Градска општина Врачар