

**STAMBENA ZAJEDNICA DR IVANA RIBARA 59  
MB 1801271, BEOGRAD, GO NOVI BEOGRAD**

Poštovani,

Dana 16.09.2024. godine od strane advokata Zorana Galića, Vašeg punomoćnika, dobili smo obaveštenje da se odbija zahtev mog Vlastodavca Žarka Mijailovića, te da je Skupština SZ dr Ivana Ribara 59 odbila da menja namenu zajedničkog prostora na visokom prizemlju u poseban deo (stan).

Smatramo da je ovako postavljena anketa od strane upravnika SZ dr Ivana Ribara 59 bila suprotna odredbama Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada, posebno jer Upravnik nije obrazložio o čijem se zahtevu radi, koji je inicijalni zahtev mog Vlastodavca, te da već postoji data saglasnost za prometovanje predmetnim zajedničkim prostorijama.

Takođe, Upravnik je propustio da obavesti skupštinu SZ, prilikom postavljanja ankete da u smislu odredba Zakona se može prometovati zajedničkim prostorijama u korist trećeg lica, te da se inicijalna odluka skupštine može doneti kao odluka o prenameni, te ustupanju te prenamene prostora mom Vlastodavcu, a koji će to izvršiti o svom trošku, a ne trošku stambene zajednice.

Ovakvo postupanje Upravnika sračunato je u cilju da se mom Vlastodavcu onemogući sprovođenje Odluke Skupštine stanara od dana 11.03.2023.godine, kojom je data saglasnost da se Ugovorom predmetne zajedničke prostorije prenesu u vlasništvo mom Vlastodavcu, a koju Odluku do danas Upravnik odbija da sprovede.

**Članom 9 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je:**

Raspolaganje zajedničkim delovima zgrade je prenos prava svojine nad zajedničkim delovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja.

O raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice.

Prenos prava iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo nad delom zajedničkih delova.

Potpisi ugovornih strana iz stava 3. ovog člana overavaju se u skladu sa zakonom kojim se uređuje overa potpisa.

**Članom 42 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada propisano je da Skupština stambene zajednice donosi odluku o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade.**

Shodno citiranim članovima, kao tačka dnevnog reda na Skupštini SZ morala je biti postavljena kao prenos zajedničkih prostorija u svojinu mom Vlastodavcu, a ne kako je to upravnik učinio "prenamena zajedničkih prostorija u stan", bez navođenja konkretnih podataka o način vršenja te prenamene, u čiju korist i ko je obaveznik snošenja troškova te prenamene, zbog čega su članovi Skupštine dovedeni u zabludu prilikom glasanja.

Na dalje, mom Vlastodavcu su predmetne zajedničke prostorije date, od strane SZ, na korišćenje u skladu sa Ugovorom o zakupu, te mu je od strane SZ data saglasnost da te prostorije adaptira, proširi i pretvori u funkcionalnu celinu čija bi namena bila stanovanje, što je i učinjeno.

Pretvaranje predmetnih zajedničkih prostorija u stan, odnosno njihova prenamena, može se izvršiti primenom odredba Zakona o ozakonjenju.

Članom 10\* Zakona o ozakonjenju propisano je da kada je predmet ozakonjenja nadziđivanje, pretvaranje zajedničkih prostorija zgrade u stan ili poslovni prostor ili pripajanje zajedničkih prostorija susednom stanu, kao dokaz o odgovarajućem pravu dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za zgradu i sve posebne delove zgrade i dokaz propisan odredbama zakona kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada o regulisanju međusobnih odnosa između vlasnika nezakonito izgrađenog objekta i skupštine stambene zajednice, osim za prostorije iz stava 3. tačke 5) ovog člana, a u ovoj pravnoj stvari isto je Ugovor u smislu čl. 44 st.8 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Nakon pribavljanja neophodne dokumentacije, donosi se rešenje o ozakonjenju objekta kojim se vrši prenamena predmetnih zajedničkih

prostorija u stambeni prostor – stan, te RGZ u skladu sa tim rešenjem vrši upis predmetne nepokretnosti u List nepokretnosti, a što je sve propisano čl. 36 Zakona o ozakonjenju.

Stoga navodna Odluka Skupštine SZ o odbijanju prenamene zajedničkih prostorija u stambeni prostor, je doneta suprotno odredbama Zakona, odnosno Upravnik prilikom stavljanja tačke dnevnog reda o kojima treba da se glasa nije postupio u skladu sa Zakonom, te zahtev mog Vlastodavca nije preno propisano.

**Takođe, ovde ponovo napominjemo da je po zahtevu mog Vlastodavca već doneta Odluka od strane Skupštine SZ dana 11.03.2023.godine, te da je Upravnik odbio da postupi u skladu sa čl. 44 st.8 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, suprotno ovlašćenjima koje ima, predviđenih odredbama Zakona, čime se u njegovim radnjama stiču bitna obeležija krivičnog dela zloupotrebe položaja odgovornog lica iz čl. 227 st.3 KZ, obzirom da ovakvim svojim postupanjem nanosi štetu kako mom Vlastodavcu tako i SZ dr Ivana Ribara 59.**

**Članom 227 KZ propisano je da :**

(1) Odgovorno lice koje iskorišćavanjem svog položaja ili ovlašćenja, prekoračenjem granica svog ovlašćenja ili nevršenjem svoje dužnosti pribavi sebi ili drugom fizičkom ili pravnom licu protivpravnu imovinsku korist ili drugom nanese imovinsku štetu, ukoliko time nisu ostvarena obeležja nekog drugog krivičnog dela, kazniće se zatvorom od tri meseca do tri godine.

(2) Ako je izvršenjem dela iz stava 1. ovog člana pribavljena imovinska korist koja prelazi iznos od četristopedeset hiljada dinara, učinilac će se kazniti zatvorom od šest meseci do pet godina.

(3) Ako vrednost pribavljene imovinske koristi prelazi iznos od milion i petsto hiljada dinara, učinilac će se kazniti zatvorom od dve do deset godina.

Shodno citiranom članu KZ, kako Upravnik nevršenjem svoje dužnosti odbijanjem da postupi u skladu sa čl. 44 st.8 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgarad, nanosi imovinsku štetu kako mom Vlastodavcu, tako potencijalno i SZ, čini krivično delo iz čl. 227 KZ.

Moj Vlastodavac je po osnovu saglasnosti SZ zaključio Ugovor o zakupu predmetnih zajedničkih prostorija, takođe po osnovu saglasnosti SZ adaptirao je predmetne prostorije u stambeni prostor.

Na ime ulaganja u adaptaciju predmetnih prostorija u stambeni moj Vlastodavac je dao novčani iznos od 3.773.050,00 dinara, a koja procena je izvršena od strane stalnog sudskog veštaka angažovanog od strane SZ dr Ivana Ribara 59.

Takođe, na ime procene i rađenih elaborata i projekta, moj Vlastodavac je imao izdatak u iznosu od oko 135.000,00 dinara.

**Članom 210 ZOO propisano je:**

(1) Kad je neki deo imovine jednog lica prešao na bilo koji način u imovinu nekog drugog lica, a taj prelaz nema svoj osnov u nekom pravnom poslu ili u zakonu, sticalac je dužan da ga vrati, a kad to nije moguće - da naknadi vrednost postignutih koristi.

(2) Obaveza vraćanja, odnosno naknade vrednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnov koji se nije ostvario ili koji je kasnije otpao.

Shodno citiranom članu, u slučaju da Upravnik ne pristupi zaključenju Ugovora, u smislu čl. 44 st.8 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada sa mojim Vlastodavcem u roku od 3 dana od dana prijema ovog dopisa, i pored Odluke SZ od dana 11.03.2023.godine, moj Vlastodavac Vas poziva da u roku od 8 dana, od dana isteka roka za zaključenje Ugovora, izmirite obaveze prema njemu po osnovu sticanja bez osnova u iznosu od 3.773.050,00 dinara i na ime naknade štete u iznosu od 135.000,00 dinara, te ukoliko isto ne učinite biće prinuđen da protiv SZ dr Ivana Ribara br.59 pokrene postupak pred nadležnim sudom, čime će se stvoriti nepotrební troškovi na ime AT i TT, kao i pripadajuće zakonske zatezne kamate.

PRILOG: punomoćje;

U Beogradu, 20.09.2024.godine

PUNOMOĆNIK

Adv.Smiljana Obradović

ADVOKAT  
Smiljana Obradović  
BEOGRAD, Braće Nedića 7  
Mob. 063/55 84 856

PTT 11056 BEOGRAD 154 28g  
RE270501928RS 1296 24.09.24 13h \*192,00  
25 605 11073/011



RE 270 501 928 RS

STANBENA Zajecnik  
DR Ivana Ribaka 59

ul. DR Ivana Ribaka 59

11070 Novi Beograd

ADVOKATI:

BILJANA KAJGANIĆ  
DRAGANA VUKIĆEVIĆ ADŽIĆ  
IVANA KAJGANIĆ  
SMILJANA OBRADOVIĆ  
MARKO KOMLENOVIĆ  
OGNJEN IVANOVIĆ

PRIPRAVNICI:

BRANKO SMILJANIĆ  
OLIVERA SMILJANIĆ

**PUNOMOĆJE**

Ovlašćujem gore navedene advokate iz Beograda, ul. Molerova 17 (**adresa za dostavu pismena – KURSULINA 14**), da me zastupaju u svim pravnim poslovima pred sudovima, drugim državnim organima i trećim licima, a naročito da u moje ime podižu i povlače tužbe, preinače ili se odriču tužbenih zahteva, zaključuju poravnaje, podnose redovne i vanredne pravne lekove, od istih odustaju ili ih se odriču, predlažu donošenje rešenja o određivanju privremenih mera ili mera obezbeđenja, zastupaju u postupku izvršenja ili obezbeđenja, naplate troškove sudskog postupka, uključujući i postupak izvršenja i obezbeđenja, od protivne strane naplate i prime dosuđene iznose i troškove i preduzimaju sve druge pravne radnje za koje nađu da u poverenom zastupanju idu u moju korist, da me brane u krivičnom postupku i predmetima privrednih sudova, a posebno

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

U slučaju potrebe, ovo punomoćje može se preneti i na drugog advokata.

Po ovom punomoćju, pod zakonom predviđenim uslovima, mogu postupati i advokatski pripravnici.

U Beogradu, dana 10.9.2024 godine.

**VLASTODAVAC**

