

OTKUP ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA

Pitanja :

Da li lice koje je 199X.godine dobilo na korišćenje,odnosno stanovanje, zajedničke prostorije(perionica i sušionica veša) može da otkupi zajedničke prostorije?

Da li važe potpisi stanara iz 199X.godine iako su se vlasnici u međuvremenu promenuli, ili je potrebno da lice, koje hoće da otkupi zajedničke prostorije, skupi potpise novih vlasnika?

Napomena:lice koje hoće da otkupi zajedničke prostorije nema potpise sadašnjih vlasnika stanova.
-Da li sud i opština mogu da odobre otkup zajedničkih prostorija mimo saznanja i odobrenja vlasnika stanova?.

Odgovor:

Zajedničke prostorije stambene zgrade se mogu otkupiti pod sledećim uslovima koji su izričito regulisani Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Prvi uslov je da Skupština stambene zgrade donese odluku da se predmetne zajedničke prostorije pretvore u stan, ako su za to ispunjeni uslovi po propisima o planiranju i uređenju prostora i izgradnji objekata.

Ova odluka se može doneti **saglasnošću vlasnika stanova** odnosno drugih posebnih delova zgrade kojima pripada **više od polovine ukupne površine stanova** i drugih posebnih delova zgrade.

Posle donošenja ove odluke potrebno je da Skupština stambene zgrade **sklopi ugovor o ustupanju prava pretvaranja zajedničkih prostorija u stan sa određenim licem**. To može biti vlasnik stana ili treće lice. **Taj ugovor se overava u sudu** i njime se reguliše pod kojim se uslovima daje na korišćenje zajednički deo zgrade, podatke o zgradi, podatke o radovima, prava i obaveze investitora i zgrade, rokove za završetak izvođenja radova, rokove za priključenje na instalacije u zgradi itd.

U ime zgrade ovaj ugovor potpisuje predsednik Skupštine zgrade.

Ovo je jedini način da se zajedničke prostorije zgrade pretvore u stan i da se određeno lice uknjiži kao vlasnik novonastalog stana.

Saglasnost vlasnika stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade **odnosi na sadašnje vlasnike**, a ne bivše vlasnike, **tako da je potrebno pribaviti saglasnost sadašnjih vlasnika.**

S obzirom na navedeno o pretvaranju zajedničkih prostorija u stan ne odlučuje ni sud ni opština već isključivo Skupština stambene zgrade pod navedenim uslovima.