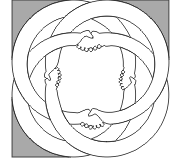


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД НИШ  
ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА  
ЗГ- 188/15  
15.12.2015. год.



ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА

---

На основу Члана 7. Става 1. алинеја 4. и алинеја 13. Одлуке о заштитнику грађана (Сл.лист града Ниша, 02/2011), након спроведеног испитног поступка по представи В. М. из Ниша, а у циљу унапређења права грађана и остваривања начела добре управе и владавине права, заштитник грађана упућује Јавном комуналном предузећу за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада Ниш, следеће :

## М И Ш Љ Е Њ Е

Ради остваривања и унапређења права грађана и начела равноправности вршиоца комуналних делатности од локалног интереса и њихових корисника, заштитник грађана сматра да се отпочињање пружања услуга обједињене наплате комуналних услуга са новим власником непокретности, који је на закону извршену промену пријавио у матичној евиденцији поменутог предузећа, не може условљавати измиривањем дуговања које је начинио претходни власник, инвеститор, купац и сл. јер у складу са важећим прописима, са тим лицем, одн. дужником, по основу уговорног односа, јер постоје и друге правне могућности за намирење потраживања које је начинио претходни корисник.

Потребно је да Јавно комунално предузеће за обједињену наплату комуналних, стамбених и других услуга и накнада Ниш, када одлучује о захтевима грађана да постану корисници комуналне услуге обједињене наплате комуналних, стамбених и др. трошкова, поступа у складу са законом и начелима добре управе, ценећи испуњеност услова да законити власник објекта постане корисник услуга поменутог, нарочито у случајевима када су грађани стекли право својине на непокретности одн. стану путем јавних лицитација, купујући непокретност без терета а тек накнадно сазнали за постојање дуга за комуналне трошкове и др. трошкове.

На исти начин потребно је поступати и у ситуацијама када нови корисници услуга треба постану грађани, којима су непокретности, стамбени или пословни простор, враћени на основу Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, и уколико су предметне непокретности оптерећене дуговањем за комуналне и стамбене услуге, јер наведеним законом није регулисано питање постојања других терета, осим чланом 21 Закона, хипотека, стварне и личне службености.

Потребно је да у будућем временском периоду предузеће омогући корисницима који су у истој правној ситуацији као и притужилац, да постану корисници услуга поменутог, сагласно релевантним прописима, јер у наведеним правним ситуацијама предузеће и његов дужник, као уговорне стране, не могу пренети уговорне обавезе на треће лице, одн. новог власника јер уговарачи (уступиоци) могу пренети обавезе на трећа лица само на законом прописан начин (Чл. 145 Закона о облигационим односима), уз сагласност свих уговарача и пријемника (лица које ступа на место уступеоца уговорног права и обавеза). Осим у законом прописаним случајевима, као што су наслеђивање и правно следбеништво, могуће је да треће лице без своје сагласности преузима обавезе неке од уговорних страна. Где је у складу са одредбама закона који уређује облигационе односе и начелима правног поретка, однос овог комуналног предузећа одн. комуналних предузећа у чије име и за чији рачун наплаћује вршење комуналних услуга с једне стране, и корисника ових услуга са друге стране, је уговорни однос регулисан одредбама којима се регулишу облигациони односи и није управна ствар.

Како је предузеће у току контролног поступка овог органа позитивно решило по захтеву притужитеља, заштитник грађана сматра да није било основа да у конкретном случају упути препоруку или критику о повреди права, сагласно чл. 22 Одлуке о заштитнику грађана, већ даје наведено мишљење као облик остваривања превентивне функције институције заштитника грађана и спречавања сличних ситуација у бусућем периоду.

## Р А З Л О Ж И

В.М. из Ниша, ул. ...., поднео је заштитнику грађана дана 09.07.2015. представку и истом се притужио на поступање Јавног предузећа Обједињена наплата (у даљем тексту: Обједињена наплата) а због немогућности, како је навео, да постане корисник услуга поменутог предузећа одн. отпочне плаћање комуналних услуга за стан у ул. 7 јули бр. 1, улаз бр. 35/6М у Нишу, на коме је на законит начин стекао власништво на основу уговора о продаји и куповини непокретности (закљученог са продавцем Финдоместик Банка АД Београд, којој је предметна непокретност додељена закључком Извршитеља Посл. Бр. Из-973/2014 од 20.04.2015.год.), након спроведеног поступка извршења; потврђеног дана 11.06.2015. год. у јавнобележничкој канцеларији.

Истакао је да је тек пошто је на лицитацији купио стан и као нови власник поднео Обједињеној наплати захтев са потребном документацијом за промену корисника комуналних услуга на стану, сазнао да је претходни корисник Г. Н. са боравиштем у Нишу, ул. ...., и на адреси ул. ...., Ниш, извршни дужник продавца стана Финдоместик Банка АД Београд, начинио дуг према Обједињеној наплати.

Такође је у допунама представке од 23.09.2015. навео да је од стране продавца уведен у посед стана дана 14.07.2015., о чему је дана 12.08.2015. обавестио ЈКП „Градска топлана“ као и да је од 23.09.2015. отпочео са плаћањем дела постојећег дуга у обиму за који сматра да дугује као нови корисник стана, и то износ од 3.500,00 динара за период од 22.07.2015. и износ од 9.712,00 дин. за испоручену топлотну енергију за август 2015. год. Уз представку и њену допуну доставио је доказе.

Заштитник грађана се захтевом за изјашњење о наводима притужитеља обратио Обједињеној наплати актом ЗГ-188/15 од 09.07.2015. год. и од исте је дана 24.07.2015. год. примио акт бр. 6575 од 24.07.2015. године. Субјекат контроле изјаснио се да је Уговором о купопродаји предметног стана, продавац прекршио чл. 237 Кривичног законика – Оштећење повериоца, којим је одређено да ће се одговорно лице у субјекту привредног пословања које намерно стави повериоца у повољнији положај и тиме знатно оштети другог повериоца, казнити затвором од три месеца до три године. Обједињена наплата такође је навела да није потписник Уговора о купопродаји предметног стана и да су уговорне стране дужне измирити дуговање у што краћем року, како би матични подаци корисника били ажурирани, као и да је шифра објекта јединствени седмоцифрени код стамбеног или пословног простора којим се исти идентификује у матичној евиденцији предузећа.

Након тога заштитник грађана се актом од 25.09.2015. год. који је субјект контроле примио дана 29.09.2015. год, обратио Обједињеној наплати захтевом за допуну наведеног изјашњења навођењем основа одн. прописа по којима предузеће захтева од притужитеља, новог власника – корисника стана одн. продавца – стана, да измири дуговање Г. Н., претходног корисника, који је и начинио предметни дуг.

Дана 07.10.2015. Обједињена наплата доставила је акт 8524 од 06.10.2015. којим поново наглашава да је шифра објекта јединствени код, као што и ЕПС Снабдевање кориснике идентификује кроз јединствени и непроменљиви ЕД број. Затим наводи да је потребно да притужитељ поступи у складу са Уговором о куповини и продаји непокретности и од продавца прибави доказ о исплаћеним комуналним трошковима или против истог покрене судски поступак.

Дана 24.10.2015. год. притужитељ је допунио представку и обавестио заштитника грађана да му је у просторијама Обједињене наплате усмено саопштено да је додељена нова шифра објекта, те да је на тај начин позитивно одговорено његовом захтеву и да обавеза плаћања комуналних трошкова настаје за њега од дана потврђивања предметног уговора о куповини и продаји непокретности од стране јавног бележника, дакле од 11.06.2015. год.

\* \* \*

Комуналне и др. сродне делатности, као део широког корпуса људских права, и истовремено по важећим прописима, делатности од општег локалног интереса, обезбеђују достојанствен стандард живота грађана и формално потврђују правну уређеност комуналне области, као једне од најбитнијих за унапређење права грађана а која је управо због тога, међу првима Уставом, као актом највише правне снаге, и прописана као изворна надлежност јединици локалне самоуправе.

Наиме, **чл. 190. став 1 тачка 1 Устава РС** („Сл.гласник РС“, бр. 98/2006), предвиђено је да је комунална делатност изворна надлежност локалне самоуправе.

Чланом 26. **Закона о облигационим односима**, предвиђено је да је уговор закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (владајуће је начело консесуалности у уговорном праву РС), а такође је чл. 67 ст. 1 истог закона, изричито прописано да закључење уговора не подлеже никавој форми, осим ако законом није другачије одређено (нпр. Уговор о промету непокретности као јавнобележнички запис). Чланом 143. Ставом 1. Закона, предвиђено је да општи услови који регулишу општа и посебна права и обавезе не смеју бити противни циљу самог уговора и морају бити сагаласни добрим обичајима и границама принудних прописа и јавног поретка.

Имајући у виду наведене одредбе, са становишта надлежности локалног омбудсмана, важно је да је матерјални извор настанка, промене и престанка права у комуналној области, уговорни однос вршиоца комуналне делатности и корисника његових услуга.

**Законом о комуналним делатностима**, Чланом 13. (Став 3. и 4.), предвиђено је да се сматра да је уговорни однос о пружању комуналне услуге отпочео започињањем коришћења комуналне услуге одн. почетком пружања комуналне услуге, као и плаћањем цене комуналних услуга од стране корисника услуге.

Мишљење је заштитника грађана, да у циљу избегавања неосноване наплате неизвршених услуга, грађани који нису користили комуналне услуге а нарочито нови законити власници станова купљених на лицитацији и враћених у поступку реституције нису у обавези да их плаћају.

Члановима 83. - 92. **Закона о заштити потрошача** регулисано је пружање услуга од општег економског интереса / дистрибуција и снабдевање топлотном енергијом, снабдевање водом за пиће, одводњавање атмосферских и отпадних вода, одлагање комуналног отпада, димничарске услуге, сагалсно чл. 5 ст. 1 тачка 24 закона). Чланом 83 закона предвиђено је да потрошач има право на уредно и непрекидно снабдевање услугама од општег интереса, док је трговац дужан да не врши дискриминацију потрошача.

Чланом 2. Ст. 1. Тч. 4. **Одлуке о одређивању комуналних делатности од локалног интереса** („Сл.лист града Ниша“ бр. 05/14) обједињена обрада и наплата комуналних услуга (обрада података, рачуноводствени и књиговодствени послови), је једна од комуналних делатности од локалног интереса и због тога је исту као једну од изворних надлежности локалне самоуправе потребно ускладити са важећим републичким прописима.

Такође је и одредбама **Одлуке о оснивању Јавног предузећа за обједињену наплату**, предвиђено да предузеће основано од стране Града најпре за обављање делатности од општег интереса одн. наплате комуналних, стамбених и др. услуга и накнада јавно-комуналних и др. предузећа, у чије име и за чији рачун врши наплату наведених услуга, и од накнаде за извршене услуге стиче средства за обављање делатности.

Имајући у виду наведени правни оквир, заштитник грађана даје ово мишљење Обједињеној наплати у циљу унапређења права грађана и изједначавања њихових права као уговарача са правима Обједињене наплате, која као пружалац предметне услуге од општег значаја има позицију јаче уговорне стране. Наиме, вршећи поверену од стране Града делатност од општег интереса, Обједињена наплата одлучује да ли ће уговорном односу са корисницима комуналних услуга уопште и приступити. Кумулација улога вршиоца делатности од општег интереса и уговарача, управо обавезује Обједињену наплату на поштовање облигационоправних начела и начела законитости, као и начела добре управе а у свему у интересу грађана.

ЗАШТИТНИК ГРАЂАНА  
Марина Митић