

Uputstvo za formiranje Skupštine/Saveta stambene zgrade

1. KONSTITUISANJE SKUPŠTINE/SAVETA STAMBENE ZGRADE

Skupštinu/savet zgrade čine svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade. Skupština zgrade može se obrazovati i za deo zgrade koji čini građevinsku i funkcionalnu celinu (lamela, ulaz i sl.) U stambenoj zgradi, odnosno delu zgrade (lamela, ulaz i sl.) sa **deset i manje stanova** ili drugih posebnih delova zgrade, umesto Skupštine zgrade obrazuje se **Savet zgrade** koji čine svi vlasnici stanova ili drugih posebnih delova zgrade.

Skupština zgrade se može obrazovati ako je prisutno više od polovine vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, odnosno njihovih predstavnika. Ako vlasnik stana, odnosno drugog posebnog dela zgrade, na dve uzastopne sednice za konstituisanje Skupštine zgrade ne odredi svog predstavnika u Skupštini zgrade, svojstvo člana Skupštine zgrade ima nosilac stanarskog prava, odnosno zakupac stana ili drugog posebnog dela zgrade sa pravom odlučivanja o izvođenju radova na tekućem održavanju stambene zgrade dok vlasnik ne odredi predstavnika.

Skupština zgrade donosi odluke većinom glasova svih članova Skupštine, tako da svakom vlasniku stana ili drugog posebnog dela zgrade pripada po jedan glas.

Smatra se da je glasanje obavljeno u slučaju kada vlasnici stanova ili drugih posebnih delova zgrade daju i pismenu saglasnost.

Predsednik Skupštine zgrade bira se većinom glasova članova Skupštine zgrade na period od četiri godine. Za predsednika Skupštine zgrade može biti biran svaki poslovno sposoban vlasnik stana i drugog posebnog dela zgrade. Predlog za izbor, odnosno razrešenje predsednika Skupštine zgrade može podneti svaki vlasnik stana ili drugog posebnog dela zgrade.

Skupština zgrade može iz reda svojih članova obrazovati stalna ili povremena radna tela za obavljanje stručno-operativnih i administrativno-tehničkih poslova (odbori, komisije i sl.)

Skupština zgrade može punovažno odlučivati ako je prisutno više od polovine članova Skupštine. Skupština zgrade većinom glasova prisutnih članova Skupštine zgrade donosi odluke koje se odnose na **tekuće održavanje zgrade**. Skupština zgrade, saglasnošću članova Skupštine zgrade kojima pripada više od polovine ukupne površine stanova i drugih posebnih delova zgrade, donosi odluke koje se odnose na investiciono održavanje zgrade.

Na sednici Skupštine zgrade vodi se zapisnik koji potpisuje zapisničar i predsednik Skupštine zgrade. Zapisnik sa konstitutivne sednice Skupštine zgrade trebalo bi da potpiše više od polovine vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade, kako bi odluka o konstituisanju Skupštine zgrade i izboru predsednika bila i praktično ozvaničena.

2. REGISTROVANJE SKUPŠTINE/SAVETA STAMBENE ZGRADE

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose **na održavanje** i korišćenje stambene zgrade. Stambena zgrada ima račun i pečat.

Predsednik Skupštine zgrade zastupa stambenu zgradu u pravnim poslovima sa trećim licima, pred organima uprave i pravosudnim organima u vezi sa održavanjem zgrade.

Posle konstituisanja Skupštine zgrade i izbora predsednika, potrebno je da predsednik Skupštine zgrade original i kopiju zapisnika sa konstitutivne sednice, sa potpisima vlasnika i brojevima njihovih ličnih karata, podnese na overu u **Pisarnicu Gradske opštine**. Kopija zapisnika ostaje u Opštini, a overeni original zapisnika ostaje kod predsednika Skupštine stanara.

3. IZRADA PEČATA I OTVARANJE RAČUNA

Na osnovu overenog zapisnika može se izraditi pečat Skupštine/Saveta zgrade kod **pečatoresca**.

Posle izrade pečata, traži se izdavanje **Uverenja** za predsednika Skupštine zgrade za zastupanje u daljim pravnim poslovima.

Ovo uverenje izdaje **Stambeni odsek Gradske opštine**, a za izdavanje ovog uverenja potrebno je dostaviti Potvrdu o broju stanova u stambenoj zgradi i njihovim vlasnicima iz JP "**Gradsko stambeno**" (organizaciona jedinica na opštini gde se nalazi stambena zgrada).

Na osnovu ovog uverenja, dobija se **Potvrda o matičnom broju Skupštine zgrade**, u **Zavodu za informatiku i statistiku** (Tiršova 1).

Zatim se u nadležnoj **Poreskoj upravi** za teritoriju Gradske opštine dobija **PIB (poreski identifikacioni broj)**.

Za otvaranje poslovnog računa u **banci** potrebno je poneti **Odluku Skupštine zgrade** da otvori tekući račun i **potvrde o PIB-u i matičnom broju**.

Ovim je Skupština zgrade i praktično postala pravno lice i može da zaključuje sve vrste ugovora i obavlja druge pravne poslove.

Propisi koji regulišu ovu oblast:

- **Zakon o održavanju stambenih zgrada** („Sl. glasnik Republike Srbije“, br. 44/95, 46/98, 1/01)
http://www.sudirekcija.rs/pdf/Zakon_o_odrzavanju_stanова.pdf
- **Uredba o održavanju stambenih zgrada i stanova** („Sl. glasnik Republike Srbije“, br. 43/93)
http://www.ekoplan.gov.rs/en/files/forum/3/3203/3203_UredbaOodrzavanjuStambenihZgrada.pdf

Srdačan pozdrav,
"Shine S" d.o.o.