

ОДЛУЧИВАЊЕ У СТАМБЕНИМ ЗАЈЕДНИЦАМА

Скупштина стамбене заједнице

Обавезни органи стамбене заједнице су скупштина и управник.

Чланови Скупштине

Чланови скупштине стамбене заједнице су сви власници посебних делова (најчешће су то власници станова и пословних простора).

Уместо власника посебног дела, осим за одлуке прописане чланом 42. закона, на седници скупштине може да учествује у раду и гласа и члан домаћинства који је пословно способан или лице које је закупац посебног дела, осим ако је власник посебног дела обавестио скупштину или управника да не дозвољава да уместо њега учествује неко други.

Сазивање скупштине

Скупштином председава лице које је изабрано за управника и које је обавезно да присуствује свакој седници скупштине.

Седница скупштине одржава се најмање 2 пута годишње, а заказује је управник.

Иницијативу за заказивање седнице скупштине може поднети и сваки власник посебног дела. Ако управник не закаже седницу скупштине на захтев власника посебног дела у року од десет дана, власник посебног дела је може сам заказати, о чему обавезно обавештава управника.

Право гласа у скупштини СЗ

Власник посебног дела има један глас у скупштини стамбене заједнице.

У случају да је једно лице истовремено власник више посебних делова зграде, то лице има онолико гласова колико има посебних делова у власништву.

Власник гараже, гаражног места или гаражног бокса нема посебан глас по основу права својине на том посебном делу осим у случају да је то једини посебни део које једно лице поседује, у ком случају то лице има право гласа у скупштини само у односу на одлуке које се тичу дела зграде у ком се налази гаража, гаражно место, односно гаражни бокс.

Недоступни станари

Уколико је власник посебног дела недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања.

Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на седницу скупштине стамбене заједнице на коју је уредно позван, а да при томе није обавестио управника, односно стамбену заједницу о разлозима свог неодржавања.

*Недоступност се односи на конкретну седницу и за сваку следећу седницу власник је доступан до тренутка док се три пута не одазове на ту седницу.

Обавештење о скупштини СЗ

Сматра се да је власник посебног дела уредно позван истицањем обавештења о дану, часу и месту одржавања седнице скупштине са предложеним дневним редом на видљивом месту у простору који је заједнички део зграде и који је у свакодневној употреби власника посебних делова (улаз, ходник и сл.).

Обавештење о одржавању седнице скупштине мора се истаћи најмање три дана пре дана одржавања скупштине, осим у хитним случајевима у којима се обавештење може истаћи и на дан одржавања скупштине.

Рад и одлучивање скупштине

Скупштина СЗ доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова који имају право гласа по одређеном питању, осим ако овим законом није другачије прописано.

О питањима:

- располагања заједничким деловима зграде;
- поверавања управљања професионалном управнику и;
- кредитном задуживању СЗ,

скупштина СЗ одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.

Гласање на скупштини

Власник посебног дела може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунавања кворума сматра да тај члан стамбене заједнице присуствује седници.

У вршењу овлашћења одлучивања, односно гласања, када је посебан део зграде у сусвојини, сувласницима припада одговарајући део гласова за тај посебан део сразмерно њиховом уделу у сусвојини.

Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине.

Надлежност скупштине стамбене заједнице

Скупштина стамбене заједнице:

- 1) бира и разрешава управника;
- 2) доноси одлуку о поверавању послова управљања зградом, односно избору професионалног управника;
- 3) доноси правила власника у складу са чланом 17. став 2. овог закона;
- 4) доноси одлуку о узимању кредита;
- 5) одређује висину месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, и то на име трошкова одржавања, трошкова за рад органа стамбене заједнице и других трошкова;
- 6) доноси програм одржавања заједничких делова зграде;
- 7) доноси одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде;
- 8) доноси одлуку о предузимању радова на заједничким деловима зграде;
- 9) доноси одлуку о одржавању земљишта за редовну употребу зграде;
- 10) доноси одлуку о физичко-техничком обезбеђењу зграде и ствари на земљишту које служи за редовну употребу зграде;
- 11) доноси одлуку о коришћењу заједничких делова зграде издавањем њихових делова трећим лицима или власницима посебних делова;
- 12) доноси одлуку о располагању заједничким деловима зграде;
- 13) доноси одлуку о начину коришћења земљишта које служи за редовну употребу зграде;
- 14) доноси одлуку о унапређењу заједничких делова зграде;
- 15) доноси одлуку о осигурању из члана 48. овог закона;

16) доноси одлуку о постављању, односно уградњи ствари на заједничким деловима зграде и земљишту које служи за редовну употребу зграде и висини накнаде коју плаћају власници тих ствари;

17) усваја извештај о раду управника, односно професионалног управника, који посебно садржи приказ реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћењу средстава за реализацију сваке од активности;

18) доноси одлуку о висини накнаде за инвестиционо одржавање заједничких делова зграде и земљишта које служи за редовну употребу зграде;

19) одлучује и о другим питањима од значаја за стамбену заједницу.

Скупштина стамбене заједнице одлучује на седници, али се одлуке могу доносити и давањем писаних изјава ван седнице.

О раду скупштине стамбене заједнице води се записник.