

ДЕТАЉНО УПУТСТВО ЗА ПРИПРЕМУ ПОТРЕБНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА РЕГИСТРАЦИЈУ СТАМБЕНИХ ЗАЈЕДНИЦА ИЗ ОБРАСЦА РС3-1.2.

01. За стамбену заједницу која се први пут региструје и бира управника из редова чланова скупштине стамбене заједнице:

- записник, са податком о укупном броју посебних делова (станови и пословни простори), са седнице скупштине стамбене заједнице на којој је неопходно да постоји кворум за одлучивање и рад скупштине, а који износи 50%+1 од укупног броја посебних делова и који садржи одлуку о избору управника а испод које се налазе потписи већине од присутних чланова скупштине стамбене заједнице који подржавају исту;

02. Кад пријаву за регистрацију подноси лице које није изабрани управник/професионални управник:

- записник са седнице скупштине стамбене заједнице мора садржати, поред одредби из тачке 01. и 03. овог Упутства и одлуку којом се друго лице овлашћује за подношење регистрационе пријаве а испод које се налазе потписи већине од присутних чланова скупштине стамбене заједнице који подржавају исту;

03. За стамбену заједницу која се први пут региструје и бира професионалног управника:

- записник, са податком о укупном броју посебних делова (станови и пословни простори), са седнице скупштине стамбене заједнице на којој је неопходно да постоји кворум за одлучивање и рад скупштине, а који износи 2/3 од укупног броја посебних делова, који садржи одлуку о избору професионалног управника а испод које се налазе потписи 2/3 од укупног броја чланова скупштине стамбене заједнице који подржавају исту;

04. За стамбену заједницу која има принудну управу, али је изабрала свог управника/професионалног управника:

- записник са седнице скупштине стамбене заједнице са одлуком о избору управника или професионалног управника у складу са одредбама из тачке 01 или 03 овог Упутства;

ОСТАЛЕ НАПОМЕНЕ:

1. За стамбену заједницу која региструје промену података о управнику/професионалном управнику:

а) када се разрешава претходни управник и бира се нови управник:

- записник, са податком о укупном броју посебних делова (станови и пословни простори), са седнице скупштине стамбене заједнице на којој је неопходно да постоји кворум за одлучивање и рад скупштине, а који износи **50%+1** од укупног броја посебних делова, који садржи одлуку о разрешењу претходног управника и избору новог управника, а испод којих се налазе потписи већине од присутних чланова скупштине стамбене заједнице који подржавају исте;

б) када се разрешава претходни професионални управник и бира нови професионални управник:

- записник, са податком о укупном броју посебних делова (станови и пословни простори), са седнице скупштине стамбене заједнице на којој је неопходно да постоји кворум за одлучивање и рад скупштине, а који износи **2/3** од укупног броја посебних делова, који садржи одлуку о разрешењу претходног професионалног управника, одлуку о раскиду уговора са претходним организатором професионалног управљања и одлуку о избору новог професионалног управника, а испод којих се налазе потписи **2/3** од укупног броја чланова скупштине стамбене заједнице који подржавају исте;

*** обратити пажњу:**

- мандат управника траје 4 године;
- мандат професионалног управника траје онолико на колико је закључен уговор о професионалном управљању;
- мандат управника престаје протеком рока на који је управник изабран, разрешењем, оставком и смрћу;
- у случају поднете оставке управника/професионалног управника, приликом избора новог, потребно је на записнику констатовати оставку претходног управника/професионалног управника а записник треба да буде у складу са тачкама 01 или 03 овог Упутства. Ово се примењује и у случају смрти управника.

2. Уколико се седница скупштине стамбене заједнице није могла одржати због недостатка кворума примењују се следећа правила за избор/разрешење управника/професионалног управника:

а) сазива се **поновљена седница** скупштине стамбене заједнице **најраније 3 а најкасније 30 дана** од дана када је одржана прва седница **са истим дневним редом**. Кворум за одржавање поновљене седнице износи **1/3 од укупног броја посебних делова** (станови и пословни простори), а одлуку о избору/разрешењу управника, својим потписом треба да подржи већина од поменуте 1/3 присутних чланова скупштине стамбене заједнице. На поновљеној седници може се донети одлука о **избору/разрешењу управника из редова чланова скупштине стамбене заједнице**.

б) ако и на поновљеној седници није било кворума неопходног за рад и одлучивање скупштине, **сазива се трећа (узастопна) седница** најраније **3 а најкасније 30 дана** од дана када је одржана **поновљена седница, са истим дневним редом**. Чланови скупштине стамбене заједнице који се нису одазвали 3 пута узастопно на седницу

скупштине стамбене заједнице, сматрају се **недоступним**, те се њихов глас не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Кворум неопходан за избор/разређење управника из редова чланова скупштине стамбене заједнице на овој седници чини **1/3** од укупног броја **доступних** чланова скупштине стамбене заједнице, док се одлука доноси већином од поменуте 1/3 присутних чланова. Кворум неопходан за избор/разређење професионалног управника на овој седници чини **2/3** од укупног броја **доступних** чланова, па се одлука о избору/разређењу професионалног управника доноси сагласношћу 2/3 чланова од укупног броја доступних чланова скупштине стамбене заједнице.

***обратити пажњу:**

- уколико се одлука о избору/разређењу управника/професионалног управника доноси на горе описан начин, потребно је, поред остале прописане документације, доставити Записнике са све три одржане седнице са потписима присутних чланова, и потписима чланова који подржавају донете одлуке;
- члан скупштине стамбене заједнице се сматра недоступним само на трећој узастопној седници (седнице морају имати исти дневни ред), **члан скупштине стамбене заједнице се не може сматрати трајно недоступним.**

3. Учествовање у раду скупштине:

Скупштину стамбене заједнице чине сви власници посебних делова (станови и пословни простори) у стамбеној згради. Власник посебног дела може писаним овлашћењем (пуномоћјем) овластити члана домаћинства (који је пословно способан), да уместо њега учествује у раду и гласа на скупштини стамбене заједнице. На овај начин, члан домаћинства може да буде биран и за управника, јер у свему замењује власника посебног дела и има сва права и обавезе као и власник посебног дела који га је овластио. Пуномоћје се прилаже уз записник са седнице скупштине стамбене заједнице.