НАЈЧЕШЋА ПИТАЊА И ОДГОВОРИ

1. **Да ли све стамбене зграде имају обавезу Регистрације Стамбене заједнице и у ком року?**

Да, све стамбене зграде (које су имале изабране председнике Скупштине/Савета зграде чији мандат није истекао, као и оне које нису) имају обавезу Регистрације Стамбене заједнице у року од 6 месеци од дана почетка рада Регистра Стамбених заједница у РГЗ, који је почео са радом дана 12.06.2017. год. По протеку тог рока, почев од 12.12.2017.год. уколико зграда нема регистровану Стамбену заједницу закон предвиђа увођење принудне управе постављањем професионалног управника са листе професионалих управника Привредне коморе Србије.

1. **Која је разлика између Управника и професионалног Управника?**

Управника бира скупштина стамбене заједнице већином гласова присутних чланова скупштине и он је један од власника посебних делова зграде. Мандат управника траје четири године.Његова функција је слична функцији Председника Скупштине/Савета зграде, по раније важећем закону.

Скупштина стамбене заједница може у сваком тренутку одлучити да за послове управљања ангажује професионалног управника и он се бира 2/3 већином укупног броја гласова власника посебних делова зграде. Професионални управник  је лице које је запослено у привредном друштву или предузетник које је положило испит за професионалног управника (поседује лиценцу у складу са законом) и уписано је у регистар који води Привредна комора Србије. Послови професионалног управљања могу бити поверени професионалном управнику добровољно, одлуком стамбене заједнице закључењем уговора између стамбене заједнице и организатора професионалног управљања или принудно –одлуком надлежног органа јединице локалне самоуправе у случају да пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета или уколико по престанку мандата или из других разлога није изабран нови управник. Обавезе професоналног управника су много веће у односу на Управника зграде из реда станара.Професионални управник је дужан да буде на располагању стамбеној заједници 24 сата на дан, да одговора за штету коју стамбена заједница трпи због његових пропуста у раду, да пре издвања лиценце закључки уговор о осигурању од професионалне одговорности са периодом важења од најмање три године на износ од најмање 10.000 евра у динаској противвредности и др. обавезе.

1. **Колика је висина накнаде за трошкове одржавања и управљања?**

Минимална висина накнаде за трошкове одржавања и управљања се одређује Одлуком Града Београда.

1. **Да ли и до када стамбена заједница мора да прибави матични број, ПИБ и отвори текући рачун у банци, ако их нема?**

Стамбена заједница као правно лице мора имати матични број, ПИБ и текући рачун.Уколико стамбена заједница није претходно имала матични број, исти ће добити у поступку регистрације,

а уколико је имала матични број, исти ће бити преузет приликом регистрације. Уколико стамбена заједница није имала ПИБ и текући рачун у банци, након регистрације потребно је да исте прибави и достави органу управе ради допуне евиденције.

**5.** **Да ли је Стамбена заједница која нема прихода и нема промета на текућем рачуну у обавези да**

**води пословне књиге и подноси завршни рачун?**

Одредбе Закона о рачуноводству („Сл. гласник РС“, бр. 62/2013), којим се уређује финансијско пословање правних лица, не односе се на стамбене зграде (чл. 4, став 4), односно стамбене заједнице, па стога стамбена заједница нема законску обавезу да саставља и доставља надлежном органу финансијски извештај о свом пословању. Међутим, уколико стамбена заједница приходује финансијска средства која прелазе границу прописану одредбама Закона о порезу на добит и Закона о порезу на додату вредност, у обавези је да поступа у складу са тим прописима.