



INFORMATOR ZA STANARE I UPRAVNIKE

I – UOPŠTENO O REGISTRACIJI STAMBENE ZAJEDNICE

Usvajanjem i stupanjem na snagu Zakona o održavanju zgrada i stanovanja („Sl. Glasnik RS“ 116/2016) (u daljem tekstu Zakon), postavljeni su pravni okviri za održivi razvoj stanovanja, omogućeni su lakše upravljanje i održavanje zgrada što bi, posledično, za cilj trebalo da ima unapređenje kvaliteta stanovanja svih građana.

U međuvremenu, nadležni organi su doneli i potrebne podzakonske akte kako bi se zakon primenjivao u punoj meri i obimu. Tu se pre svega misli na Pravilnik o sadržini registra i dokumentaciji potrebnoj za registraciju i evidenciju podataka o stambenim zajednicama, kao i načinu podnošenja podataka i dokumenata. Osim toga, od nedavno je puštena u rad i nova aplikacija za elektronsku registraciju stambenih zajednica po jednošalterskom sistemu (u daljem tekstu Registar), i to šest meseci pre zakonskog roka, a službenici u jedinicama lokalne samouprave su prošli potrebne obuke kako bi sve funkcionisalo neometano. Sa druge strane, Privredna Komora Srbije je organizovala obuku za sticanje licence za profesionalne upravnike, u slučaju da pojedine stambene zajednice upravljanje i održavanje zgrade povere tim licima.

Donošenjem potrebnih propisa, obučavanjem zaposlenih koji će neposredno biti dužni da ih primenjuju, kao i organizovanjem obuke za rad profesionalnih upravnika od strane Privredne Komore Srbije, otpočela je puna primena Zakona.

ZS TAX & CONSULTING DOO

MAKEDONSKA 30, 11000 BELGRADE | <http://www.zstax.rs>

MB: 21161918 | PIB: 109324126

Imajući u vidu da je Registar otpočeo sa radom 07.06.2017. godine, skupštine stanara ili savet zgrade konstituisane u skladu sa ranije važećim propisima, odnosno vlasnici posebnih delova zgrade u kojoj nije formirana skupština ili savet zgrade, su u obavezi da u roku od šest meseci od početka rada Registra izvrše registraciju stambene zajednice prema odredbama ovog Zakona i akata donetih na osnovu njega.

Obavezu da registruju stambenu zajednicu (i upravnika) ima stambena zgrada u kojoj najmanje dva lica imaju pravo svojine na posebnim delovima (stanovi, poslovni prostori, garaže i sl.), kada ona postaje stambena zajednica i stiće svojstvo pravnog lica.

Prema zvaničnom obaveštenju Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, Registar stambenih zajednica je povezan sa Republičkim zavodom za statistiku, a uskoro sledi i povezivanje i sa Poreskom upravom, tako da će stambenim zajednicama prilikom izvršene registracije biti jednovremeno dodeljen matični broj i poreski identifikacioni broj. Na taj način će znatno dovesti do uštede vremena, budući da građani neće biti dužni da posebno odlaze do raznih institucija kako bi uspešno izvršili registraciju stambene zajednice.

Odmah po donošenju odluke o registraciji stambene zajednice od strane nadležnog organa savetujemo da se prvenstveno iz praktičnih razloga otvori račun kod ovlašćene poslovne banke, vezano za tekuće, investiciono održavanje, određene popravke itd.

Prema dosadašnjoj praksi banaka, za otvaranje poslovnog računa potrebno je priložiti uverenje o konstituisanju stambene zajednice i izboru upravnika, potvrdu o PIB-u, potvrdu o matičnom broju, OP obrazac, lična karta upravnika i ovlašćenih lica, kopije ličnih karata svih vlasnika posebnih delova.

Naposletku, važno je istaći da ako stambena zajednica ne izvrši upis u Registar, odnosno ne registruje upravnika stambene zajednice, u propisanim rokovima, odnosno to ne učini nakon isteka roka propisanog rešenjem nadležnog inspektora, kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 50.000,00 do 2.000.000,00 dinara. Osim toga, stambenoj zajednici će biti uvedena prinudna uprava koju će vršiti profesionalni upravnik postavljen od strane opštinske, odnosno gradske uprave na način i pod uslovima utvrđenim Zakonom. Podsećamo, da za sve obaveze stambene zajednice, uključujući i ovu, odgovaraju neograničeno i solidarno svi pojedinačni vlasnici stanova u zgradi.

II – VOĐENJE POSLOVNIH EVIDENCIJA

Stambene zgrade spadaju u druga pravna lica **koja nisu osnovana radi obavljanja delatnosti i u cilju sticanja dobiti.**

Međutim, u skladu sa članom 1. stav 3 Zakona o porezu na dobit pravnih lica: “Poreski obveznik je, u skladu sa ovim zakonom, i drugo pravno lice koje nije osnovano radi ostvarivanja dobiti, već je u skladu sa zakonom osnovano radi postizanja drugih ciljeva utvrđenih u njegovim opštim aktima, **ako ostvaruje prihode prodajom proizvoda na tržištu ili vršenjem usluga uz naknadu** (nedobitna organizacija).

Obveznici su poreza na dobit za prihode koje ostvaruju na tržištu, ukoliko je razlika između prihoda nad rashodima veća od 400.000,00 dinara. Stoga su dužni da sastave i podnesu poreski bilans na Obrascu

ZS TAX & CONSULTING DOO

MAKEDONSKA 30, 11000 BELGRADE | <http://www.zstax.rs>

MB: 21161918 | PIB: 109324126

PBN1 i poresku prijavu na Obrascu PDP nadležnoj Poreskoj upravi, do kraja juna tekuće godine, za prethodnu godinu.

Napominjemo da Zakon o računovodstvu propisuje da se odredbe ovog zakona ne odnose se na budžete i korisnike budžetskih sredstava, **stambene zgrade**, kao i na organizacije obaveznog socijalnog osiguranja, ako posebnim propisima nije drukčije uređeno. Međutim, ukoliko stambena zgrada ostvaruje određene prihode na tržištu (npr. izdavanje prostorija u zakup), obavezno je vođenje određenih poslovnih evidencija.

Postupanjem suprotno pravilima poslovanja propisanih poreskim zakonom, stambena zajednica se izlaže prekršajnoj odgovornosti i novčanom kažnjavanju.

Upravo iz tih razloga, mnoge stambene zajednice se tada odlučuju za angažovanje knjigovođe, jer im to, između ostalog, garantuje urednu evidenciju o trošenju sredstava prikupljenih radi održavanja stambene zgrade, kao i da će u celosti ispuniti i uskladiti svoje obaveze saglasno važećim pravnim propisima Republike Srbije, te na taj način izbeći kaznenu odgovornost.



O NAMA

ZS Tax & Consulting doo Beograd je računovodstvena i konsultantska kuća koja pruža knjigovodstvene i administrativne usluge iz oblasti računovodstva, finansija i poreza u skladu sa Zakonom o računovodstvu, međunarodnim računovodstvenim propisima, poreskim zakonima kao i svim drugim relevantnim, važećim propisima Republike Srbije.

ZS Tax & Consulting je formirao poseban tim profesionalaca koji su spremni da svim stambenim zajednicama, i upravnicima zgrada, ponudi paket administrativnih i knjigovodstvenih usluga, po veoma pristupačnim cenama, koje će za cilj imati punu i profesionalnu podršku prilikom registracije stambenih zajednica, raznih promena koje treba sprovesti pri Registru, vođenju knjigovodstva i podnošenju godišnjih završnih računa, kao i rešavanju drugih administrativnih i savetodavnih pitanja od značaja za efikasno i zakonito funkcionisanje stambene zajednice.

ZS TAX & CONSULTING DOO

MAKEDONSKA 30, 11000 BELGRADE | <http://www.zstax.rs>

MB: 21161918 | PIB: 109324126

Kroz saradnju sa timom iskusnih advokata, po potrebi i na zahtev stambene zajednice – upravnika, moguće je obezbediti i profesionalnu pravnu pomoć za potrebe izrade svih vrsta ugovora, vođenje upravnih ili sudskih postupaka, kao i drugih pravnih usluga.

U našoj ponudi formirali smo pakete usluga za male, srednje i velike stambene zajednice, koje obuhvataju svu potrebnu stručnu pomoć iz oblasti knjigovodstva i administracije, sa fiksnim mesečnim naknadama, u cilju kontrole troškova. Upravljajte svojom zgradom uz pomoć profesionalaca, koji će vam uvek biti na raspolaganju, bez bojazni da ćete prekršiti bilo koji propis, i bez opterećenja da morate lično obilaziti razne gradske institucije.

Odaberite nas kao vašeg partnera za bolji kvalitet stanovanja,

Kontakt informacije

Telefon: +381 11 2636636

E-mail: office@zstax.rs

Adresa: Makedonska 30,
11000 Beograd
Republika Srbija