

825.

На основу члана 95 тачка 3 Устава Црне Горе доносим

УКАЗ
О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О СТАМБЕНИМ ЗАДРУГАМА

Проглашавам Закон о стамбеним задругама, који је донијела Скупштина Црне Горе 24. сазива, на другој сједници другог редовног засиједања у 2010. години, дана 30. новембра 2010. године.

Број: 01- 2491/2
Подгорица, 06.12.2010. године

Предсједник Црне Горе,
Филип Вујановић, с.р.

На основу члана 82 став 1 тачка 2 и члана 91 став 1 Устава Црне Горе, Скупштина Црне Горе 24. сазива, на другој сједници другог редовног засиједања у 2010. години, дана 30. новембра 2010. године, донијела је

ЗАКОН
О СТАМБЕНИМ ЗАДРУГАМА

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет закона

Члан 1

Овим законом уређују се начин и услови за оснивање, упављање и престанак стамбених задруга, права и обавезе чланова задруге (у даљем тексту: задругар) оснивање и пословање Савеза стамбених задруга, као и друга питања од значаја за пословање стамбених задруга.

Циљ закона

Члан 2

(1) Стамбена задруга је облик организовања физичких и правних лица (задругара) ради рјешавања стамбених потреба задругара, односно физичких лица запослених код задругара – правног лица, изградњом станова, стамбених зграда, пословних простора и одржавања стамбеног фонда на задружним принципима.

(2) Држава, односно локална самоуправа може подстицати остваривање циљева из става 1 овог члана, мјерама социјалне, земљишне, кредитне и фискалне политике, тј. прописивањем пореских олакшица у складу са пореским законима.

Приватно – јавно партнерство

Члан 3

(1) Стамбене задруге могу пословати на принципу приватно - јавног партнерства на основу уговора закљученог у складу са законом.

(2) Принцип приватно - јавног партнерства се остварује кроз реализацију јавних интереса у рјешавању потреба социјалног становања, а уз учешће правних и физичких лица.

Стамбена задруга као оснивач

Члан 4

(1) Стамбена задруга може бити оснивач друге задруге, у складу са законом и задружним правилима, ради остваривања циља због којег је стамбена задруга основана.

(2) Добит коју стамбена задруга у обављању своје дјелатности оствари може се користити само за оставривање циљева због којих је основана, у складу са овим законом и задружним правилима стамбене задруге.

Задружни принципи

Члан 5

Задругари у стамбеној задрузи циљеве због којих је стамбена задруга основана остварују на сљедећим принципима:

- добровољности удруживања и отворености према пријему нових чланова;
- солидарности;
- економског учешћа и економичности;
- демократичности-једнаког права задругара у управљању и контроли пословања стамбене задруге;
- самосталности;
- учешћа задругара у одлучивању у расподјели добити, покривању губитака у пословању и распоређивању дијела добити у обавезни резервни фонд;
- тачног и благовременог информисања задругара.

Својство правног лица

Члан 6

(1) Стамбена задруга има својство правног лица.

(2) Стамбена задруга стиче својство правног лица уписом у Централни регистар Привредног суда.

(3) На регистрацију стамбене задруге и објављивање података примјењују се одредбе закона којим се уређују привредна друштва, ако овим законом није друкчије прописано.

(4) Пријава за упис у Центални регистар Привредног суда подноси се у року од 30 дана од дана одржавања оснивачке скупштине.

(5) Уз пријаву за упис у Центални регистар Привредног суда прилажу се:

- уговор о оснивању;
- задружна правила;
- записник са оснивачке скупштине;
- доказ о уплати или уношењу оснивачког улога у складу са уговором о оснивању;

- списак са именима чланова управног одбора, датум и мјесто рођења и њихов матични број;
- пребивалиште, односно боравиште чланова управног одбора;
- одговарајући доказ из којег се може утврдити држављанство чланова управног одбора;
- занимање чланова управног одбора;
- подаци о чланству у одборима привредних друштава, функцијама на којима се налазе у Црној Гори или ван ње, као и мјесто регистрације тих друштава;
- име и адреса директора стамбене задруге;
- назив и мјесто сједишта управе стамбене задруге, односно адреса на коју се шаљу званични дописи;
- потписане изјаве чланова управног одбора, надзорног одбора и директора да прихватају именовање;
- друге исправе и докази у складу са законом.

Иступање и одговорност стамбене задруге

Члан 7

(1) Стамбена задруга у правном промету иступа у своје име и за свој рачун, у име и за рачун задругара, а може пословати и у своје име, а за рачун задругара, у складу са уговором о оснивању и задружним правилима.

(2) Стамбена задруга у правном промету одговара за своје обавезе свом својом имовином.

(3) За обавезе које се нијесу могле измирити из имовине стамбене задруге одговарају задругари солидарно, најмање износом свог улога, ако уговором о оснивању, односно задружним правилима није предвиђено да одговарају већим износом.

(4) Задружним правилима утврђује се рок, који не може бити краћи од једне године, у коме задругар коме је тај статус престао одговара за обавезе задруге настале за вријеме док је био задругар.

II. ОСНИВАЊЕ СТАМБЕНЕ ЗАДРУГЕ

Услови за оснивање стамбене задруге

Члан 8

(1) Стамбену задругу могу основати најмање два правна лица, једно правно лице и 15 физичких лица или 30 физичких лица.

(2) Правно лице из става 1 овог члана може бити задругар у циљу рјешавања стамбених потреба својих запослених.

(3) Стамбена задруга се може основати на неодређено или одређено вријеме или за извршење одређеног посла.

(4) Држава, односно јединица локалне самоуправе могу бити задругари у смислу овог закона.

(5) Стамбена задруга се не може организовати као привредно друштво, нити спојити или припојити привредном друштву или другом правном лицу које није задруга.

Уговор о оснивању

Члан 9

(1) Стамбена задруга оснива се потписивањем уговора о оснивању.

(2) Уговор о оснивању стамбене задруге садржи:

- имена, занимања, адресе, пребивалишта и јединствене матичне бројеве, односно назив, сједиште и ПИБ оснивача стамбене задруге;
 - назив и сједиште стамбене задруге;
 - дјелатност стамбене задруге;
 - износ средстава потребних за оснивање стамбене задруге;
 - износ и врсту улога појединих оснивача, рок за уношење тих средстава и начин њиховог обезбјеђења;
 - права и обавезе оснивача у погледу обављања дјелатности стамбене задруге, управљања стамбеном задругом, одлучивања у расподјели добити и одговорности задругара за обавезе стамбене задруге, повраћаја улога и вријеме на које се оснива стамбена задруга;
 - начин повраћаја улога, ако се не обезбиједи средства потребна за рад стамбене задруге;
 - друга питања од значаја за оснивање, пословање и престанак стамбене задруге.
- (3) Уговор о оснивању сачињава се у писаној форми и потписују га оснивачи.

Оснивачка скупштина

Члан 10

(1) Оснивачка скупштина стамбене задруге сазива се у року од 30 дана од дана закључивања уговора о оснивању стамбене задруге, односно уношења средстава потребних за оснивање стамбене задруге.

(2) Оснивачку скупштину чине сви задругари.

(3) На оснивачкој скупштини врши се избор првих органа стамбене задруге и доносе задружна правила.

(4) Оснивачка скупштина доноси одлуке већином гласова задругара.

Задружна правила

Члан 11

Задружна правила стамбене задруге садрже одредбе о:

- називу и сједишту стамбене задруге;
- дјелатности стамбене задруге;
- задружним принципима;
- престанку задруге;
- заступању и представљању задруге;
- сазивању, начину сазивања и обавјештавања и вођењу скупштине стамбене задруге;
- условима и начину стицања и престанка статуса задругара;
- облику и износу улога које уписују задругари и року уплате улога и уношење средстава;
- висини и начину уплате чланарине задругара;
- одговорности задругара за обавезе задруге;
- одлучивању у расподјели добити и покривању губитака у пословању;

- дијелу добити који се распоређује у обавезни резервни фонд;
- условима и начину избора, разрјешења и дјелокругу рада органа задруге;
- начину одлучивања скупштине стамбене задруге, избору, опозиву, правима и обавезама представника задругара, запослених у стамбеној задрузи, ако скупштину стамбене задруге чине и ови представници;
- повраћају улога;
- књизи задругара;
- задружној ревизији;
- општим актима задруге и начину њиховог доношења;
- начину објављивања општих аката задруге и обавјештавања задругара и запослених и пословној тајни;
- року на који се стамбена задруга оснива;
- поступку измјена и допуна задружних правила;
- међузадружној сарадњи и задружном образовању задругара;
- другим питањима од значаја за управљање и пословање стамбеном задругом.

Дјелатност стамбене задруге

Члан 12

Дјелатност стамбене задруге може бити:

- организација изградње, изградња, реконструкција и одржавање станова, односно стамбено- пословних објеката;
- вршење послова инвестирања и стручног надзора у изградњи, реконструкцији, поправци и одржавању станова, односно стамбено- пословних објеката;
- прибављање и опремање грађевинског земљишта за изградњу станова, односно стамбено-пословних објеката;
- прибављање и израда инвестиционо-техничке, урбанистичке и друге документације;
- одржавање заједничких дјелова стамбене зграде (редовно одржавање, хитни и нужни радови);
- израда елемената за стамбену изградњу, набавка, складиштење, чување и контрола утрошка грађевинског материјала;
- прикупљање личних средстава задругара за изградњу, односно куповину стамбених зграда, станова и пословних простора;
- прибављање и коришћење кредита и средстава од банака и других финансијских организација за изградњу и одржавања станова задругара;
- обављање и других послова од значаја за пословање стамбене задруге.

Назив и сједиште стамбене задруге

Члан 13

- (1) Назив стамбене задруге је име под којим стамбена задруга послује.
- (2) Назив стамбене задруге мора садржати ознаку “стамбена задруга“ или “стамбена кооператива“.
- (3) Сједиште стамбене задруге је мјесто у којем се обавља дјелатност стамбене задруге.
- (4) Ако се дјелатност стамбене задруге обавља у више мјеста, сједиште стамбене задруге је мјесто у којем се налази сједиште њене управе.
- (5) Стамбена задруга, поред пуног назива, може користити скраћени назив, ако је утврђен уговором о оснивању и задружним правилима стамбене задруге.

Сходна примјена

Члан 14

На дјелатност, назив, сједиште, матични број, одговорност органа за незаконите одлуке, одговорност чланова органа за штету причињену стамбеној задрузи, ограничење избора за члана управног одбора, заступање, обавјештавање, пословну тајну, клаузулу конкуренције, сходно се примјењују одредбе закона којим се уређују привредна друштва, ако овим законом није друкчије одређено.

Стицање статуса задругара

Члан 15

- (1) Оснивачи стамбене задруге стичу статус задругара оснивањем задруге.
- (2) Статус задругара послје оснивања стамбене задруге стиче се приступањем на основу захтјева, потписивањем приступне изјаве и уношењем улога задругара у стамбену задругу.
- (3) Права из рада и по основу рада у стамбеној задрузи остварује само задругар који је запослен у стамбеној задрузи.

Одлучивање по захтјеву

Члан 16

- (1) Одлуку по захтјеву из члана 15 став 2 овог закона доноси орган стамбене задруге одређен задружним правилима.
- (2) Стамбена задруга дужна је да одлуку по захтјеву из става 1 овог члана донесе најкасније у року од 30 дана од дана пријема захтјева.
- (3) Након пријема одлуке о прихватању захтјева за пријем у стамбену задругу, подносилац захтјева је дужан да у остављеном року потпише приступну изјаву.
- (4) Подносилац захтјева чији захтјев је одбијен има право жалбе скупштини стамбене задруге, у року од 15 дана од дана пријема одлуке о одбијању захтјева.
- (5) Скупштина стамбене задруге дужна је да донесе одлуку по жалби из става 4 овог члана најкасније у року од 60 дана од дана пријема жалбе.
- (6) Одлука из става 5 овог члана је коначна.

Приступна изјава

Члан 17

- (1) Приступна изјава је изјава којом потписник прихвата права, обавезе и одговорности задругара утврђене уговором о оснивању, односно задружним правилима.
- (2) Прије потписивања приступне изјаве потписник изјаве је дужан да поднесе: доказ о извршеној уплати, односно уношењу улога и потврду надлежног органа, односно независног процјењивача о извршеној процјени неновчаног улога.
- (3) Након потписивања приступне изјаве, орган стамбене задруге одређен задружним правилима доноси одлуку о пријему задругара у стамбену задругу.
- (4) Доношењем одлуке из става 3 овог члана, подносилац захтјева стиче статус задругара.
- (5) Задругар је дужан да плаћа чланарину даном стицања статуса задругара.

Престанак статуса задругара

Члан 18

Статус задругара престаје иступањем задругара, искључењем задругара из стамбене задруге, престанком својства правног лица - задругара, смрћу задругара и престанком стамбене задруге.

Иступање задругара

Члан 19

(1) Задругар може да иступи из стамбене задруге на основу писане изјаве о иступању.

(2) Статус задругара из става 1 овог члана престаје даном када стамбена задруга прими писану изјаву задругара о иступању из стамбене задруге, уколико задругар нема неизмирених обавезе према стамбеној задрузи, односно правном лицу са којим је у дужничко - повјерилачком односу посредством стамбене задруге.

(3) Ако задругар има доспјеле а неизмирене обавезе из става 2 овог члана, статус задругара престаје даном измирења тих обавеза.

Искључење задругара

Члан 20

(1) Задругар може бити искључен из стамбене задруге из разлога утврђених задружним правилима.

(2) Одлуку о искључењу задругара доноси орган одређен задружним правилима.

(3) Против одлуке из става 2 овог члана може се изјавити жалба органу одређеном задружним правилима, у року од 15 дана од дана пријема одлуке.

(4) Орган из става 3 овог члана дужан је да одлуку по жалби донесе у року од 60 дана од дана пријема жалбе.

(5) Одлука из става 4 овог члана коначна је.

Насљеђивање статуса задругара

Члан 21

(1) Насљедници умрлог задругара могу стећи статус задругара, са правима и обавезама умрлог задругара, на основу писаног захтјева и ако испуњавају услове за стицање статуса задругара.

(2) Одлуку о стицању статуса задругара из става 1 овог члана доноси орган одређен задружним правилима.

Престанак права и обавеза

Члан 22

Даном престанка статуса задругара престају права и обавезе задругара, осим имовинских права и обавеза утврђених уговором о оснивању, задружним правилима и овим законом.

Књига задругара

Члан 23

- (1) Стамбена задруга је дужна да уредно води књигу задругара.
- (2) У књигу задругара уписују се:
 - име и презиме, адреса, јединствени матични број и занимање, односно назив, сједиште и ПИБ задругара;
 - датум стицања статуса задругара;
 - облик, износ и датум уписаног улога и чланарине;
 - датум и начин престанка статуса задругара;
 - датум повраћаја улога;
 - подаци о ријешеном, односно неријешеном стамбеном питању задругара;
 - други подаци од значаја за стамбену задругу одређени задружним правилима.
- (3) Стамбена задруга је дужна да трајно чува књигу задругара.
- (4) Књига задругара има карактер јавне исправе.

Обављање стручних и других послова у стамбеној задрузи

Члан 24

- (1) Задругар може обављати стручне и друге послове у стамбеној задрузи у складу са својим стручним способностима и може бити запослен у стамбеној задрузи, ако је одређено задружним правилима.
- (2) За обављање стручних и других послова у стамбеној задрузи, стамбена задруга може запошљавати и лица која нијесу задругари или те послове повјерити другим правним, односно физичким лицима.
- (3) Запослени у стамбеној задрузи може постати задругар, ако је то предвиђено задружним правилима.

III. УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗАДРУГОМ И ОРГАНИ СТАМБЕНЕ ЗАДРУГЕ

Право гласа

Члан 25

- (1) Стамбеном задругом управљају задругари.
- (2) У управљању стамбеном задругом задругари имају једнако право гласа, по принципу један улог - један глас.
- (3) Правно лице као задругар има право гласа сходно броју запослених за које уноси улог у стамбену задругу.

Органи стамбене задруге

Члан 26

- (1) Органи стамбене задруге су: скупштина, управни одбор, надзорни одбор и директор.
- (2) Предсједник и чланови управног и надзорног одбора и директор стамбене задруге, бирају се на вријеме одређено задружним правилима, које не може бити дуже од пет година, уз могућност поновног избора.
- (3) Избор органа из става 2 овог члана врши се тајним гласањем, у складу са задружним правилима.

Скупштина стамбене задруге

Члан 27

- (1) Скупштину стамбене задруге чине сви задругари.
- (2) Скупштина стамбене задруге је највиши орган стамбене задруге, који се обавезно оснива.
- (3) Скупштина стамбене задруге:
 - доноси задружна правила;
 - утврђује пословну политику стамбене задруге;
 - одлучује о статусним промјенама и престанку стамбене задруге;
 - усваја годишњи финансијски исказ и извјештаје о пословању;
 - доноси програме и планове развоја;
 - одлучује о расподјели добити и покривању губитака;
 - бира и разрјешава чланове управног и надзорног одбора;
 - доноси пословник о свом раду;
 - утврђује накнаду за рад члановима управног и надзорног одбора;
 - разматра извјештај надзорног одбора;
 - одлучује о другим питањима утврђеним овим законом, уговором о оснивању и задружним правилима.

Одржавање и сазивање скупштине стамбене задруге

Члан 28

- (1) Скупштина стамбене задруге одржава се најмање једном годишње, у року од три мјесеца након завршетка финансијске године, са изузетком прве године од оснивања стамбене задруге.
- (2) Скупштина стамбене задруге мора се сазвати ако то захтијева најмање трећина задругара, управни одбор, надзорни одбор и директор.
- (3) Сазивање скупштине стамбене задруге, начин одлучивања, начин рада и друга питања која се односе на рад и одлучивање скупштине уређују се задружним правилима.
- (4) Ако стамбена задруга има више од 100 задругара, задружним правилима може се одредити да скупштину стамбене задруге чине представници задругара.
- (5) Представници задругара бирају се на вријеме које не може бити дуже од пет година, уз могућност поновног избора.
- (6) Права и обавезе, начин и поступак избора представника задругара уређују се задружним правилима.

Начин одлучивања скупштине стамбене задруге

Члан 29

- (1) О доношењу задружних правила, статусним промјенама и престанку стамбене задруге, оснивању привредног друштва, расподјели добити и покривању губитака, избору и разрјешењу чланова управног одбора и чланова надзорног одбора и директора, скупштина стамбене задруге одлучује већином гласова укупног броја задругара.
- (2) Ако се на скупштини стамбене задруге не постигне потребан кворум, скупштина се може поново сазвати са истим дневним редом, најмање седам дана прије одржавања поновљене скупштине.

(3) Ако се на поновљеној скупштини не постигне кворум, трећа скупштина се може сазвати на начин и у роковима као поновљена скупштина, с тим да се не захтијева постојање кворума, односно одлучује се већином гласова присутних задругара.

(4) Скупштина стамбене задруге може одлучивати на начин из става 3 овог члана ако су задругари уредно позвани и уколико је предвиђен исти дневни ред као и за претходне сједнице.

Скупштински записник

Члан 30

(1) О току сједнице скупштине стамбене задруге саставља се записник, који садржи нарочито:

- датум, мјесто и вријеме одржавања сједнице;
- имена предједавајућег и записничара;
- број присутних задругара, односно њихових представника – овлашћених пуномоћника;
- дневни ред;
- податке о начину и резултатима гласања;
- усвојене одлуке;
- приговоре задругара.

(2) Записник потписује предједавајући скупштине стамбене задруге и записничар.

(3) Записник из става 2 овог члана верификује се на сљедећој сједници.

(4) Сваки задругар има право увида у записник и његове прилоге.

Управни одбор

Члан 31

(1) Управни одбор стамбене задруге састоји се од најмање три члана.

(2) Број чланова управног одбора мора бити непаран.

(3) Чланови управног одбора бирају се из реда задругара.

Надлежности управног одбора

Члан 32

Управни одбор:

- спроводи пословну политику стамбене задруге;
- разматра и предлаже скупштини стамбене задруге усвајање годишњег финансијског извјештаја;
- припрема предлоге одлука за скупштину стамбене задруге и завршава одлуке скупштине;
- припрема извјештаје о пословању, билансу стања и билансу успјеха и спровођењу пословне политике;
- предлаже расподјелу добити и начин покривања губитака;
- доноси инвестиционе одлуке у складу са уговором о оснивању и задружним правилима;
- доноси пословник о свом раду;
- бира директора стамбене задруге;
- обавља и друге послове одређене овим законом, уговором о оснивању задружним правилима.

Начин одлучивања управног одбора

Члан 33

(1) Управни одбор стамбене задруге може одлучивати ако сједници присуствује већина чланова Управног одбора.

(2) Управни одбор доноси одлуке већином гласова присутних чланова, ако задружним правилима није предвиђена друга квалификована већина.

(3) Сазивање сједнице, начин рада и друга питања која се односе на рад и одлучивање управног одбора уређују се задружним правилима.

Одговорност за штету

Члан 34

(1) Предсједник и чланови управног одбора одговарају солидарно за штету коју својом одлуком проузрокују, ако је та одлука донесена грубом непажњом или с намјером да се штета проузрокује.

(2) Предсједник, односно члан управног одбора не одговара за штету, ако се изјаснио против одлуке из става 1 овог члана и ако је издвојио своје мишљење у записник.

Надзорни одбор

Члан 35

(1) Надзорни одбор стамбене задруге састоји се од најмање три члана.

(2) Број чланова надзорног одбора мора бити непаран.

(3) Чланови надзорног одбора бирају се из реда задругара.

Надлежности надзорног одбора

Члан 36

Надзорни одбор:

- врши надзор над законитошћу рада управног одбора и директора;
- прегледа годишње финансијске извјештаје и утврђује да ли су сачињени у складу с прописима;
- утврђује да ли се пословне књиге и друга документација стамбене задруге воде уредно и у складу са прописима, а може их дати на вјештачење;
- прегледа извјештаје који се подносе скупштини стамбене задруге о пословању и о билансима задруге;
- прегледа предлоге за расподјелу добити;
- обавјештава скупштину стамбене задруге, а по потреби и управни одбор и директора задруге о резултатима надзора;
- подноси скупштини стамбене задруге годишњи извјештај о свом раду;
- доноси пословник о свом раду;
- обавља и друге послове утврђене овим законом и задружним правилима.

Обавјештавање о пословању

Члан 37

(1) Управни одбор и директор стамбене задруге дужни су да о свом раду обавјештавају задругаре у роковима и на начин утврђен задружним правилима.

(2) Управни одбор и директор стамбене задруге дужни су да надзорном одбору на његов захтјев, дају податке и документацију о пословању стамбене задруге и омогуће несметан рад.

(3) Надзорни одбор дужан је да захтијева сазивање скупштине стамбене задруге, ако у вршењу надзора утврди да су повријеђени интереси задруге, а нарочито ако утврди теже неправилности у раду органа задруге.

Начин одлучивања надзорног одбора

Члан 38

(1) Надзорни одбор може одлучивати ако сједници присуствује двије трећине чланова.

(2) Надзорни одбор доноси одлуке већином гласова присутних чланова, ако задружним правилима није друкчије предвиђено.

Директор стамбене задруге

Члан 39

(1) Директор стамбене задруге организује и води пословање задруге, заступа задругу, стара се о законитости и одговара за законитост рада задруге и обавља друге послове утврђене законом, уговором о оснивању и задружним правилима.

(2) Ако директор стамбене задруге није изабран, скупштина стамбене задруге именовале вршиоца дужности директора.

(3) Вршилац дужности директора може да обавља ту функцију до избора директора, а најдуже једну годину.

(4) Директор стамбене задруге дужан је да упозори управни одбор у случају доношења незаконите одлуке, а ако управни одбор, и након упозорења директора, донесе незакониту одлуку, директор може извршење те одлуке привремено обуставити, о чему обавјештава надзорни одбор.

(5) Привремена обустава из става 4 овог члана може трајати најдуже 30 дана.

Разрјешење и одговорност директора

Члан 40

(1) Директор стамбене задруге може бити разрјешен: на лични захтјев, због губитка у пословању, непоступања по закону, наступања трајне неспособности, као и из других разлога утврђених задружним правилима.

(2) Директор стамбене задруге је материјално одговоран за штету коју је проузроковао стамбеној задрузи, ако је штета изазвана грубом непажњом или са намјером да се штета проузрокује.

Ограничење избора

Члан 41

(1) За предсједника и члана управног одбора, надзорног одбора и директора стамбене задруге не може бити бирано лице које је осуђено за кривично дјело повреде службене дужности.

(2) Директор стамбене задруге не може бити биран за предсједника и члана управног одбора и надзорног одбора.

(3) Члан управног одбора не може бити биран за предсједника и члана надзорног одбора.

Клаузула конкуренције

Члан 42

Предсједник и члан управног одбора и надзорног одбора и директор стамбене задруге не може за свој или туђи рачун да обављају дјелатност која спада у дјелатности стамбене задруге нити може бити задругар или запослен у другој задрузи, односно власник и запослени у привредном друштву или другом правном лицу које обавља исту или сличну дјелатност као стамбена задруга.

IV. ИМОВИНА СТАМБЕНЕ ЗАДРУГЕ

Члан 43

(1) Имовину стамбене задруге чине право својине и друга стварна права на покретним и непокретним стварима, новчаним средствима и хартијама од вриједности и друга имовинска права.

(2) Задружна својина образује се из улога задругара који су пренесени у својину задруге и чланарине задругара, средстава остварених радом и пословањем задруге и средстава која је стамбена задруга стекла правним послом или по другом правном основу.

(3) У обављању дјелатности задруга користи задружну својину, а на основу других имовинских права може користити и средства у својини задругара, као и средства других домаћих и страних правних и физичких лица.

(4) Стамбена задруга располаже својом имовином на начин одређен законом, уговором о оснивању и задружним правилима.

Основни капитал задруге

Члан 44

(1) Основни капитал стамбене задруге чине улози задругара.

(2) Сви задругари уносе у стамбену задругу једнаке улоге.

(3) Задругар уноси улог у новчаним средствима, а може да унесе улог и у неоптерећеним неновчаним средствима, која се изражавају у новчаном износу.

(4) Задругар правно лице уноси број улога, једнак броју запослених за које рјешава стамбене потребе.

(5) Унесену вриједност неновчаног улога из става 4 овог члана процјењује овлашћени независни процјењивач.

Одговорност задругара за материјалне и правне недостатке

Члан 45

(1) Ако задругар унесе право својине, односно право на употребу ствари, у погледу одговорности за материјалне и правне недостатке ствари, сходно се примјењују прописи којима се уређују облигациони односи.

(2) Ако задругар унесе потраживање, одговоран је за постојање и наплативост потраживања.

Улози

Члан 46

(1) Улози се не могу враћати, залагати нити бити предмет извршења за обавезе задругара за вријеме трајања статуса задругара.

(2) По престанку статуса задругара улози се враћају задругарима, односно њиховим насљедницима, у складу са задружним правилима

(3) Улози из става 2 овог члана враћају се у облику, на начин и у року одређеним задружним правилима.

Чланарина

Члан 47

(1) Задружним правилима утврђује се обавеза плаћања чланарине задругара.

(2) Висину чланарине из става 1 овог члана утврђује скупштина стамбене задруге.

(3) Средства од чланарина задругара могу се користити за финансирање текућег пословања.

(4) По престанку статуса задругара чланарина се не враћа задругарима.

V. РАСПОДЈЕЛА ДОБИТИ И ПОКРИВАЊЕ ГУБИТАКА

Обавезни резервни фонд

Члан 48

(1) Стамбена задруга је дужна да, након уношења улога задругара, образује обавезни резервни фонд најмање у висини од 10% уписаног основног капитала.

(2) Стамбена задруга је дужна да годишње врши издвајање средстава у обавезни резервни фонд, у износу од 5% вриједности улога задругара до износа половине основног капитала стамбене задруге.

(3) Стамбена задруга покрива губитак на терет обавезног резервног фонда, а уколико се не може покрити из средстава овог фонда, губитак се покрива средствима за друге намјене, у складу са задружним правилима.

(4) Средства из ст. 1 и 2 овог члана могу се користити за повраћај улога задругарима којима је престао статус задругара, под условима утврђеним задружним правилима.

(5) О расподјели годишње добити одлучује скупштина стамбене задруге приликом усвајања годишњег финансијског исказа и извјештаја о пословању.

Пословне књиге

Члан 49

Задруга води пословне књиге, саставља и подноси финансијске исказе и врши ревизију финансијских исказа на начин прописан законом којим је уређено рачуноводство и ревизија.

VI. ПРЕСТАНАК СТАМБЕНЕ ЗАДРУГЕ

Члан 50

Стамбена задруга престаје:

- ако јој је изречена мјера забране обављања дјелатности због тога што не испуњава услове за обављање дјелатности, а у року одређеном у изреченој мјери не отклони недостатке, односно не промијени дјелатност;

- спајањем са другом задругом, припајањем другој задрузи, односно подјелом на више нових задруга;

- истеком времена за које је основана, ако скупштина стамбене задруге прије истека тог времена није одлучила да задруга настави пословање;

- ако се правоснажном одлуком суда утврди ништавост уписа у Централни регистар Привредног суда;
- одлуком скупштине стамбене задруге;
- ако се број задругара смањи испод броја прописаног за оснивање стамбене задруге, а у року од шест мјесеци се не повећа до прописаног броја, о чему је задруга дужна да обавијести Централни регистар Привредног суда;
- ако не обавља дјелатност дуже од двије године непрекидно;
- стечајем и ликвидацијом у складу са прописима којима се уређују стечај и ликвидација;
- другим случајевима утврђеним задружним правилима.

Губитак својства правног лица

Члан 51

(1) Стамбена задруга губи својство правног лица брисањем из Централног регистра Привредног суда.

(2) Ако правно лице у обављењу дјелатности користи ознаку “стамбена задруга“ или “стамбена кооператива“, а није регистровано као стамбена задруга, заинтересовани субјекат може покренути поступак код Привредног суда ради његовог брисања из регистра.

Други случајеви престанка стамбене задруге

Члан 52

(1) У случају престанка стамбене задруге спајањем, припајањем или подјелом, имовина задруге преноси се на њене правне сљедбенике.

(2) Имовина задруге која се брише из регистра, након подмирења обавеза према повјериоцима и повратка улога задругарима, додјељује се јединици локалне самоуправе на чијој територији је задруга била регистрована.

(3) Локална самоуправа је дужна да имовину из става 2 овог члана користи за потребе стамбеног развоја.

VII. САВЕЗ СТАМБЕНИХ ЗАДРУГА

Удруживање стамбених задруга

Члан 53

(1) Ради остваривања и заштите заједничких интереса, стамбене задруге могу се удружити у савез стамбених задруга, као самосталну, интересну, стручну и пословну организацију.

(2) Савез стамбених задруга оснива се као правно лице.

(3) Савез стамбених задруга стиче својство правног лица уписом у Централни регистар Привредног суда.

Послови Савеза стамбених задруга

Члан 54

Савез стамбених задруга обавља нарочито сљедеће послове:

- представља стамбене задруге у иностранству и остварује сарадњу с међународним задружним организацијама;
- оснива суд части и уређује начин његовог рада;

- стара се о унапрјеђењу задругарства;
- води евиденцију о задругама (задружни регистар) и задружну статистику;
- пружа стручну и другу помоћ при оснивању и унапрјеђивању пословања стамбених задруга;
- заступа интересе задруга пред државним органима и организацијама и банкарским и другим финансијским организацијама;
- организује и подстиче стручно усавршавање, научно-истраживачки рад и информативно-издавачку и пропагандну дјелатност од интереса за унапрјеђење задругарства;
- доноси правила савеза стамбених задруга;
- организује арбитражу и уређује начин њеног рада;
- обавља и друге послове које му повјере задруге, у складу с правилима задружног савеза.

Уговор о оснивању

Члан 55

(1) Савез стамбених задруга оснивају стамбене задруге, закључивањем уговора о оснивању и доношењем правила савеза стамбених задруга.

(2) Уговором о оснивању савеза из става 1 овог члана утврђују се задаци, послови, назив, сједиште и органи савеза, стицање чланства и друга питања од интереса за савез стамбених задруга.

Правила савеза стамбених задруга

Члан 56

Правилима савеза стамбених задруга уређују се:

- задаци, обавезе и одговорности савеза;
- дјелокруг рада органа савеза;
- услови и начин избора, опозива, мандат органа, начин представљања стамбених задруга пред надлежним органима, јавност рада, начин обављања стручних и других послова и друга питања од значаја за рад савеза стамбених задруга.

Средства за рад

Члан 57

Средства за рад савеза стамбених задруга обезбјеђују се у складу са уговором о његовом оснивању.

VIII. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 58

(1) Новчаном казном од десетоструког до тристоструког износа минималне зараде у Црној Гори казниће се за прекршај правно лице - стамбена задруга, ако не води или уредно не води књигу задругара (члан 23 став 1).

(2) За прекршај из става 1 овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу - стамбеној задрузи новчаном казном од једне половине до двадесетоструког износа минималне зараде у Црној Гори.

IX. ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 59

(1) Даном ступања на снагу овог закона престају да важе одредбе чл. 85-94 Закона о стамбеним односима ("Службени лист СРЦГ", бр. 45/90).

(2) Даном ступања на снагу овог закона неће се примјењивати одредбе Закона о задругама ("Службени лист СРЈ", бр. 41/96 и 12/98) којима су уређене стамбене задруге.

Члан 60

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Црне Горе".

СУ-СК Број 01-507/12

Подгорица, 30. новембра 2010. године

Скупштина Црне Горе 24. сазива

Председник,

Ранко Кривокапић, с.р.