

**С Т А Т У Т**  
**НА**  
**ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ**  
од станбената зграда  
на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_ во (општина)

Скопје  
XX //, 2010 година

## СОДРЖИНА

1. Општи одредби .....	стр. 1
2. Членови на Заедницата.....	стр. 3
3. Податоци од уписот во катастар на недвижности...	стр. 4
4. Управување со станбената зграда.....	стр. 5
5. Орган на управување на Заедницата.....	стр. 6
6. Начин на одлучување на сопствениците.....	стр. 7
7. Именување на Председател и Благајник/сметководител на Заедница .....	стр. 8
8. седиште на председателот на заедницата.....	стр. 9
9. Начин на исполнување на обврски на членовите на Заедницата.....	стр.10
10. Завршни одредби .....	стр.10

## ОПШТИ ОДРЕДБИ

### Член 1

Сопствениците на посебните делови на станбената зграда на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_, (општина) (во понатамошен текст станбена зграда), заради работите кои се однесуваат на управувањето со станбената зграда формираат Заедница на сопственици.

### Член 2

Име на Заедницата е: Заедница на сопственици на посебни делови од станбената зграда на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_, (општина) (во понатамошен текст Заедница).

Седиште на Заедницата е: „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_, (општина)

### Член 3

Заедницата има својство на правно лице со права и одговорности кои произлегуваат од Законот за домување („Службен весник на РМ“ број 17/2009), важечките закони и овој Статут.

### Член 4

Заедницата има печат.

Печатот на Заедницата е со кружен облик со дијаметар 35 мм и натпис испишан со кирилично писмо: Заедница на сопственици на посебни делови на од станбената зграда на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_, (општина).

Заедницата има штембил со правоаголен облик кој го содржи името на Заедницата напишано со кирилично писмо, број и датум.

## ЧЛЕНОВИ НА ЗАЕДНИЦАТА

### Член 4

Членови на Заедницата се следните сопственици на посебните делови на станбената зграда:

1. *Име и презиме* ..... ул. „\_\_\_\_\_“ бр. \_\_, стан \_\_, кат \_\_
2. *Име и презиме* ..... ул. „\_\_\_\_\_“ бр. \_\_, стан \_\_, кат \_\_
3. *Име и презиме* ..... ул. „\_\_\_\_\_“ бр. \_\_, стан \_\_, кат \_\_
4. *Име и презиме* ..... ул. „\_\_\_\_\_“ бр. \_\_, стан \_\_, кат \_\_
5. *Име и презиме* ..... ул. „\_\_\_\_\_“ бр. \_\_, стан \_\_, кат \_\_

- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.

## ПОДАТОЦИ ОД УПИСОТ ВО КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

### Член 5

Посебни делови на станбената зграда со кои располагаат сопствениците на Заедницата според податоците содржани во имотните листови на Агенцијата за катастар на недвижности за КО \_\_\_\_\_ се:

Сопственик	Имотен	Стан	Гаража	Балкони,
	лист			тераси
	(број)	(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )	логии
				(м <sup>2</sup> )
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				

- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.

## **Член 6**

Сопствениците на посебните делови на зградата од Заедницата имаат заеднички делови на станбената зграда за кои не е/е (ако е запишан се внесува) извршен упис во катастарот за недвижности: скали, влезен ветробран, засолниште, покрив со потпокривен простор, простории за одложување на отпадоци, простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, земјиштето на кое е изградена зградата и друго земјиште што служи за нејзина употреба, согласно прописите за урбанистичко планирање, проодни тераси и пација.

## **УПРАВУВАЊЕ СО СТАНБЕНАТА ЗГРАДА**

### **Член 7**

Заедницата на сопственици управува со станбената зграда преку следење и спроведување на одлуките донесени на собирот на сопственици на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда.

### **Член 8**

За работите на управувањето утврдени во членот 7 од овој Статут и Законот за домување, сопствениците на посебните делови од станбената зграда на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_,влез \_\_ од (општина) склучуваат Договор за взаемни односи.

### **Член 9**

За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат План за одржување (и Акционен план за одржување) на станбената зграда за период од три години.

### **Член 10**

Заедницата има право да склучува договори за работа со управување на станбената зграда и не може да врши друга дејност.

Сопствениците на посебните делови се одговорни за плаќање на сите трошоци на управување и други трошоци што потекнуваат од станбената зграда во согласност со своите сосопственички делови.

## **Член 11**

Со посебните заеднички делови од станбената зграда управуваат сопствениците на посебните делови на кои им припаѓаат овие заеднички делови и ги поднесуваат сите потребни трошоци за тие делови, во зависност од големината на посебните делови.

## **ОРГАН НА УПРАВУВАЊЕ НА ЗАЕДНИЦАТА**

### **Член 12**

Орган на управување во Заедницата е Собир на сопственици.  
Членови на Собирот се сите сопственици

### **Член 13**

Собирот на сопственици може да работи и одлучува ако на истиот присуствуваат сопственици на посебните делови кои поседуваат повеќе од половината на посебните делови од станбената зграда..

За секој собир се води записник кој се објавува на ист начин како и што се свикува собирот на сопственици

## **НАЧИН НА ОДЛУЧУВАЊЕ НА СОПСТВЕНИЦИТЕ**

### **Член 14**

Сопствениците на посебните делови на Заедницата одлучуваат за работите на управувањето на станбената зграда со мнозинство на гласови според сопственичките делови.

### **Член 15**

Сопствениците на посебните делови на Заедницата донесуваат одлука за работи кои се однесуваат на управување со станбената зграда или потпишуваат изјава на која е запишан предлогот на одлуката.

## **Член 16**

Сопствениците на посебните делови на Заедницата гласаат писмено со потпишување на изјава со која се одлучува за или против предлогот на Одлуката. Изјавата содржи предлог на одлуката, образложение какои и потребното мнозинство за нејзино одлучување.

Одлуката се смета за донесена ако е потпишана од сопствениците кои поседуваат повеќе од половината од посебните делови на станбената зграда во рок од 15 дена од денот на доставувањето на изјавата со предлог на одлуката.

Доколку одлуката не се донесе од причина што за неа не се изјасниле доволен број на сопственици на посебните делови, председателот за нејзиното донесување свикува собир на сопственици.

## **Член 17**

Кога сопствениците на посебните делови не може да донесат одлука во однос на работи за управување со зградата, а станува збор за нужна работа како што е одржувањето, поправката и инвестиционото одржување на заедничките делови на зградата, секој сопственик на Заедницата може да поднесе предлог до судот во вонпарнична постапка за донесување на одлука која го заменува договорот за заемни односи.

Доколку судската одлука не биде спроведена во рок од 30 дена сметано од денот кога станала извршна, предлагачот може да поднесе предлог за извршување.

## **ИМЕНУВАЊЕ НА ПРЕДСЕДАТЕЛ И БЛАГАЈНИК/СМЕТКОВОДИТЕЛ НА ЗАЕДНИЦА**

### **Член 18**

Сопствениците на посебните делови на Заедницата од редовите на своите членови со посебна одлука на собирот на сопственици именуваат Председател на Собирот.

Именувањето на Председател на Собирот е за период од 3 (три) години.

### **Член 19**

Сопствениците на посебните делови на Заедницата заради обавување на стручно-опертивни работи во смисол на наплатата на трошоците на одржувањето, примањето на уплатите во корист на зградата, внесување на сметка на зградата, измирување на обврските во име и за сметка на зградата и вршење на книговодствени и други административно–технички работи, од редовите на своите членови избираат Благајник/сметководител.

За вршење на работите од став 1 на овој член на Благајникот/сметководите, му следува соодветен надоместок.

Доколку Благајникот кој е избран од Советот на сопственици не е стручен да води сметководствени работи, може да се ангажира и професионален сметководител кој ќе ги води сметководствените работи за што Советот на сопственици одредува висина на паричен надомест.

Висината на надоместокот ја определува Советот на сопственици на Заедницата со посебна одлука.

## **Член 21**

Сопствениците на посебните делови именуваат надзорен одбор за контрола на работата на Председателот и Благајникот/сметководител на Собирот на сопственици на станбената зграда.

Надзорниот одбор од ставот 2 на овој член е составен од три члена. Именувањето на Надзорниот одбор е за период од 3 (три) години.

## **Член 22**

Собир на сопственици свикува Председателот со писмена покана која се доставува во поштенското сандаче на секој сопственик и на огласна табла на видно место во зградата најмалку 15 дена пред денот определен за одржување на собирот

## **Член 23**

Собирот го раководи Председателот, а во негово отсуство еден од сопствениците на посебен дел избран од собирот со мнозинство на гласови.

## **Член 24**

Заедницата на сопственици во правниот промет ја застапува Председателот на Заедницата на сопственици.

Председателот ги превзема сите работи што се однесуваат на управувањето со станбената зграда во име и за сметка на заедницата на сопственици.

Одлуката за определување на Председател на Заедницата се смета за донесена кога за неа гласале повеќе од половината од сопствениците на посебните делови.

## **Член 25**

Председателот на Заедницата ги има следните права и обврски:

- ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови
- се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови
- ги застапува сопствениците на посебните делови во работи на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за задолжување на плаќање на трошоци и издатоци на сопственикот на посебниот дел
- ги застапува сопствениците на посебните делови пред управните органи во работи на издавање на дозволи и согласности и во постапки за упис на недвижности и други управни постапки во врска со станбената зграда и земјиштето, како и други работи поврзани со управувањето.



- Подготвува план за одржување на зградата и се грижи за негово спроведување
- Врши и други работи на начин и постапка утврдени со Закон.

## **СЕДИШТЕ НА ПРЕДСЕДАТЕЛОТ НА ЗАЕДНИЦАТА**

### **Член 26**

Председателот на Заедницата има седиште на следната адреса:  
Хххххххх. Хххххххххххххх, ул. „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_ од (општина)

## **НАЧИН НА ИСПОЛНУВАЊЕ НА ОБВРСКИ НА ЧЛЕНОВИТЕ НА ЗАЕДНИЦАТА**

### **Член 27**

Заедницата на сопственици заради извршување на работите на одржувањето на станбената зграда формира фонд за редовно одржување и резервен фонд.

За средствата во фондовите наменети за функционирање и одржувањето на станбената зграда што се собрани на посебна сметка задолжително се води сметководствена евиденција.

Председателот на Заедницата е должен да отвори посебни сметки за средствата од ставот 1 на овој член најдоцна 30 дена од денот на неговото именување.

### **Член 28**

Имотот на Заедницата на сопственици е составена од парични средства на сметка што ги уплатуваат членовите по основ на управувањето на зградата и уплатите во резервниот фонд.

За трошоците на управување и за средствата од резервниот фонд заедницата води одвоена сметководствена евиденција.

### **Член 29**

Сопствениците на посебните делови задолжително формираат резервен фонд.

Средствата на резервниот фонд може да се користат само за трошоци за одржување и потребните подобрувања предвидени во Планот за одржување и за нужните работи на одржувањето кои не се предвидени во Планот на одржувањето, ако нивното неизвршување значително би се влошиле условите за престој или би можела да настане поголема штета на оделни делови на станбената зграда.

### **Член 30**

Членовите на Заедницата на сопственици се должни да плаќаат месечно на заедницата на сопственици секој свој дел од трошоците за управување и резервниот фонд.

### **Член 31**

Сопствениците на посебните делови се одговорни за плаќање на сите трошоци за управувањето и другите трошоци што потекнуваат од станбената зграда во согласност со своите сопственички делови и договорот за взаемни односи.

### **Член 32**

За трошоците што настанале со превземање на активности врз основ на одлуки донесени на начин пропишан со законот за домување одговараат сите сопственици на посебните делови без оглед на тоа дали гласале против предложените одлуки.

## **ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ**

### **Член 33**

Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови-сопственици на посебните делови и со бришење во Централниот регистар на Република Македонија.

### **Член 34**

По престанокот на заедницата, сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат согласно големината на нивните посебни делови.

### **Член 35**

За правата и обврските на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на заедничките делови на зградата како целина, доколку не се опфатени со овој Статут, ќе се применуваат одредбите на Законот за сопственост и други стварни права, Законот за катастар на недвижности и Законот за облигационите односи.

### **Член 36**

Статутот на Заедницата на сопственици од станбената зграда на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_ од (општина) е донесен на конститутивниот состанок на Заедницата одржан на //././2010 година и стапува на сила со денот на донесувањето

Скопје, XX //, 2010 година

**ПРЕДСЕДАТЕЛ,**  
**Хххххххх. Хххххххххххххх**