



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број:002397652 2024 14810 007 001 011 001

Датум: 28.08.2024. године

Немањина 22-26, Београд

**ОПШТИНСКА УПРАВА КОВИН**

ЈНА бр.5  
26220 Ковин

Поштовани,

Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре доставили сте захтев за мишљење о примени одредаба Закона о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС" број 104/16 и 9/20 у даљем тексту: Закон) које се односе на избор управника стамбене заједнице.

Сви власници посебних делова у згради су у складу са чланом 41. став 1. Закона су чланови скупштине стамбене заједнице. Став 3. наведеног члана закона прописује да уместо власника посебног дела зграде "осим за одлуке прописане чланом 42. став 1. тач. 1), 2), 4), 12) и 18) овог закона, на седници скупштине може да учествује у раду и гласа и члан домаћинства који је пословно способан или лице које је закупац посебног дела, осим ако је власник посебног дела обавестио скупштину или управника да не дозвољава да уместо њега учествује неко други. Наиме, ова одредба уређује могућност да уместо власника посебног дела у раду скупштине учествују поменута лица, али без писаног овлашћења власника посебног дела с тим што може да гласа само за одређене одлуке. Међутим, закон не искључује могућност да власник посебног дела пуномоћјем овласти члана домаћинства да га заступа на седницама скупштине стамбене заједнице. Такав члан у свему мења власника посебног дела и као члан скупштине стамбене заједнице може да буде биран и за управника стамбене заједнице. Власник посебног дела у складу са чланом 44. став 6. Закона може да гласа и преко свог заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и чува уз записник о раду скупштине. Препоручује се да пуномоћје буде оверено од стране јавног бележника, да би се отклонила сумња у веродостојност потписа на пуномоћју.

Скупштина стамбене заједнице у складу са чланом 42. Закона бира и разрешава управника стамбене заједнице. Управника стамбене заједнице у складу са чланом 49. став 2. Закона бира скупштина стамбене заједнице из редова чланова скупштине стамбене заједнице. Имајући у виду да се поводом избора управника доноси одлука скупштине стамбене заједнице, стамбена заједница по својој вољи одлучује да ли ће за управника

изабрати једног од чланова скупштине стамбене заједнице или лице које је власник посебног дела опуномоћио да учествује у раду стамбене заједнице. Такође, би требало имати у виду да је потребно да лице које учествује у раду скупштине на основу пуномоћја буде стално настањено у посебном делу зграде јер у супротном то лице неће бити у могућности да врши функцију управљања у складу са законом.

С поштовањем,

**В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА**



Душан Радоњић