

Prečišćeni tekst Zakona o stambenim zadrugama obuhvata sljedeće propise:

1. Zakon o stambenim zadrugama ("Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010),
2. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje ("Službeni list Crne Gore", br. 040/11 od 08.08.2011), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ZAKON

O STAMBENIM ZADRUGAMA

("Službeni list Crne Gore", br. 073/10 od 10.12.2010, 040/11 od 08.08.2011)

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet zakona

Član 1

Ovim zakonom uređuju se način i uslovi za osnivanje, upavljanje i prestanak stambenih zadruga, prava i obaveze članova zadruge (u daljem tekstu: zadrugar) osnivanje i poslovanje Saveza stambenih zadruga, kao i druga pitanja od značaja za poslovanje stambenih zadruga.

Cilj zakona

Član 2

- (1) Stambena zadruga je oblik organizovanja fizičkih i pravnih lica (zadrugara) radi rješavanja stambenih potreba zadrugara, odnosno fizičkih lica zaposlenih kod zadrugara - pravnog lica, izgradnjom stanova, stambenih zgrada, poslovnih prostora i održavanja stambenog fonda na zadružnim principima.
- (2) Država, odnosno lokalna samouprava može podsticati ostvarivanje ciljeva iz stava 1 ovog člana, mjerama socijalne, zemljišne, kreditne i fiskalne politike, tj. propisivanjem poreskih olakšica u skladu sa poreskim zakonima.

Privatno - javno partnerstvo

Član 3

- (1) Stambene zadruge mogu poslovati na principu privatno - javnog partnerstva na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa zakonom.
- (2) Princip privatno - javnog partnerstva se ostvaruje kroz realizaciju javnih interesa u rješavanju potreba socijalnog stanovanja, a uz učešće pravnih i fizičkih lica.

Stambena zadruga kao osnivač

Član 4

- (1) Stambena zadruga može biti osnivač druge zadruge, u skladu sa zakonom i zadružnim pravilima, radi ostvarivanja cilja zbog kojeg je stambena zadruga osnovana.
- (2) Dobit koju stambena zadruga u obavljanju svoje djelatnosti ostvari može se koristiti samo za ostvarivanje ciljeva zbog kojih je osnovana, u skladu sa ovim zakonom i zadružnim pravilima stambene zadruge.

Zadružni principi

Član 5

Zadrugari u stambenoj zadruzi ciljeve zbog kojih je stambena zadruga osnovana ostvaruju na sljedećim principima:

- dobrovoljnosti udruživanja i otvorenosti prema prijemu novih članova;
- solidarnosti;
- ekonomskog učešća i ekonomičnosti;
- demokratičnosti-jednakog prava zadrugara u upravljanju i kontroli poslovanja stambene zadruge;
- samostalnosti;

- učešća zadrugara u odlučivanju u raspodjeli dobiti, pokrivanju gubitaka u poslovanju i raspoređivanju dijela dobiti u obavezni rezervni fond;
- tačnog i blagovremenog informisanja zadrugara.

Svojstvo pravnog lica

Član 6

- (1) Stambena zadruga ima svojstvo pravnog lica.
- (2) Stambena zadruga stiče svojstvo pravnog lica upisom u Centralni registar Privrednog suda.
- (3) Na registraciju stambene zadruge i objavljivanje podataka primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuju privredna društva, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.
- (4) Prijava za upis u Centralni registar Privrednog suda podnosi se u roku od 30 dana od dana održavanja osnivačke skupštine.
- (5) Uz prijavu za upis u Centralni registar Privrednog suda prilažu se:
 - ugovor o osnivanju;
 - zadružna pravila;
 - zapisnik sa osnivačke skupštine;
 - dokaz o uplati ili unošenju osnivačkog uloga u skladu sa ugovorom o osnivanju;
 - spisak sa imenima članova upravnog odbora, datum i mjesto rođenja i njihov matični broj;
 - prebivalište, odnosno boravište članova upravnog odbora;
 - odgovarajući dokaz iz kojeg se može utvrditi državljanstvo članova upravnog odbora;
 - zanimanje članova upravnog odbora;
 - podaci o članstvu u odborima privrednih društava, funkcijama na kojima se nalaze u Crnoj Gori ili van nje, kao i mjesto registracije tih društava;
 - ime i adresa direktora stambene zadruge;
 - naziv i mjesto sjedišta uprave stambene zadruge, odnosno adresa na koju se šalju zvanični dopisi;
 - potpisane izjave članova upravnog odbora, nadzornog odbora i direktora da prihvataju imenovanje;
 - druge isprave i dokazi u skladu sa zakonom.

Istupanje i odgovornost stambene zadruge

Član 7

- (1) Stambena zadruga u pravnom prometu istupa u svoje ime i za svoj račun, u ime i za račun zadrugara, a može poslovati i u svoje ime, a za račun zadrugara, u skladu sa ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.
- (2) Stambena zadruga u pravnom prometu odgovara za svoje obaveze svom svojom imovinom.
- (3) Za obaveze koje se nijesu mogle izmiriti iz imovine stambene zadruge odgovaraju zadrugari solidarno, najmanje iznosom svog uloga, ako ugovorom o osnivanju, odnosno zadružnim pravilima nije predviđeno da odgovaraju većim iznosom.
- (4) Zadružnim pravilima utvrđuje se rok, koji ne može biti kraći od jedne godine, u kome zadrugar kome je taj status prestao odgovara za obaveze zadruge nastale za vrijeme dok je bio zadrugar.

II. OSNIVANJE STAMBENE ZADRUGE

Uslovi za osnivanje stambene zadruge

Član 8

- (1) Stambenu zadrugu mogu osnovati najmanje dva pravna lica, jedno pravno lice i 15 fizičkih lica ili 30 fizičkih lica.
- (2) Pravno lice iz stava 1 ovog člana može biti zadrugar u cilju rješavanja stambenih potreba svojih zaposlenih.
- (3) Stambena zadruga se može osnovati na neodređeno ili određeno vrijeme ili za izvršenje određenog posla.
- (4) Država, odnosno jedinica lokalne samouprave mogu biti zadrugari u smislu ovog zakona.
- (5) Stambena zadruga se ne može organizovati kao privredno društvo, niti spojiti ili pripojiti privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje nije zadruga.

Ugovor o osnivanju

Član 9

- (1) Stambena zadruga osniva se potpisivanjem ugovora o osnivanju.
- (2) Ugovor o osnivanju stambene zadruge sadrži:
 - imena, zanimanja, adrese, prebivališta i jedinstvene matične brojeve, odnosno naziv, sjedište i PIB osnivača stambene zadruge;
 - naziv i sjedište stambene zadruge;
 - djelatnost stambene zadruge;
 - iznos sredstava potrebnih za osnivanje stambene zadruge;
 - iznos i vrstu uloga pojedinih osnivača, rok za unošenje tih sredstava i način njihovog obezbjeđenja;
 - prava i obaveze osnivača u pogledu obavljanja djelatnosti stambene zadruge, upravljanja stambenom zadrugom, odlučivanja u raspodjeli dobiti i odgovornosti zadrugara za obaveze stambene zadruge, povraćaja uloga i vrijeme na koje se osniva stambena zadruga;
 - način povraćaja uloga, ako se ne obezbijede sredstva potrebna za rad stambene zadruge;
 - druga pitanja od značaja za osnivanje, poslovanje i prestanak stambene zadruge.
- (3) Ugovor o osnivanju sačinjava se u pisanoj formi i potpisuju ga osnivači.

Osnivačka skupšina

Član 10

- (1) Osnivačka skupština stambene zadruge saziva se u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o osnivanju stambene zadruge, odnosno unošenja sredstava potrebnih za osnivanje stambene zadruge.
- (2) Osnivačku skupštinu čine svi zadrugari.
- (3) Na osnivačkoj skupštini vrši se izbor prvih organa stambene zadruge i donose zadružna pravila.
- (4) Osnivačka skupšina donosi odluke većinom glasova zadrugara.

Zadružna pravila

Član 11

Zadružna pravila stambene zadruge sadrže odredbe o:

- nazivu i sjedištu stambene zadruge;
- djelatnosti stambene zadruge;
- zadružnim principima;
- prestanku zadruge;
- zastupanju i predstavljanju zadruge;
- sazivanju, načinu sazivanja i obavještanja i vođenju skupštine stambene zadruge;
- uslovima i načinu sticanja i prestanka statusa zadrugara;
- obliku i iznosu uloga koje upisuju zadrugari i roku uplate uloga i unošenje sredstava;
- visini i načinu uplate članarine zadrugara;
- odgovornosti zadrugara za obaveze zadruge;
- odlučivanju u raspodjeli dobiti i pokrivanju gubitaka u poslovanju;
- dijelu dobiti koji se raspoređuje u obavezni rezervni fond;
- uslovima i načinu izbora, razrješenja i djelokrugu rada organa zadruge;
- načinu odlučivanja skupštine stambene zadruge, izboru, opozivu, pravima i obavezama predstavnika zadrugara, zaposlenih u stambenoj zadruzi, ako skupštinu stambene zadruge čine i ovi predstavnici;
- povraćaju uloga;
- knjizi zadrugara;
- zadružnoj reviziji;
- opštim aktima zadruge i načinu njihovog donošenja;
- načinu objavljivanja opštih akata zadruge i obavještanja zadrugara i zaposlenih i poslovnoj tajni;

- roku na koji se stambena zadruga osniva;
- postupku izmjena i dopuna zadružnih pravila;
- međuzadružnoj saradnji i zadružnom obrazovanju zadrugara;
- drugim pitanjima od značaja za upravljanje i poslovanje stambenom zadrugom.

Djelatnost stambene zadruge

Član 12

Djelatnost stambene zadruge može biti:

- organizacija izgradnje, izgradnja, rekonstrukcija i održavanje stanova, odnosno stambeno- poslovnih objekata;
- vršenje poslova investiranja i stručnog nadzora u izgradnji, rekonstrukciji, popravci i održavanju stanova, odnosno stambeno- poslovnih objekata;
- pribavljanje i opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stanova, odnosno stambeno-poslovnih objekata;
- pribavljanje i izrada investiciono-tehničke, urbanističke i druge dokumentacije;
- održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (redovno održavanje, hitni i nužni radovi);
- izrada elemenata za stambenu izgradnju, nabavka, skladištenje, čuvanje i kontrola utroška građevinskog materijala;
- prikupljanje ličnih sredstava zadrugara za izgradnju, odnosno kupovinu stambenih zgrada, stanova i poslovnih prostora;
- pribavljanje i korišćenje kredita i sredstava od banaka i drugih finansijskih organizacija za izgradnju i održavanje stanova zadrugara;
- obavljanje i drugih poslova od značaja za poslovanje stambene zadruge.

Naziv i sjedište stambene zadruge

Član 13

- (1) Naziv stambene zadruge je ime pod kojim stambena zadruga posluje.
- (2) Naziv stambene zadruge mora sadržati oznaku "stambena zadruga" ili "stambena kooperativa".
- (3) Sjedište stambene zadruge je mjesto u kojem se obavlja djelatnost stambene zadruge.
- (4) Ako se djelatnost stambene zadruge obavlja u više mjesta, sjedište stambene zadruge je mjesto u kojem se nalazi sjedište njene uprave.
- (5) Stambena zadruga, pored punog naziva, može koristiti skraćeni naziv, ako je utvrđen ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima stambene zadruge.

Shodna primjena

Član 14

Na djelatnost, naziv, sjedište, matični broj, odgovornost organa za nezakonite odluke, odgovornost članova organa za štetu prčinjenu stambenoj zadruzi, ograničenje izbora za člana upravnog odbora, zastupanje, obavještanje, poslovnu tajnu, klauzulu konkurencije, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuju privredna društva, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Sticanje statusa zadrugara

Član 15

- (1) Osnivači stambene zadruge stiču status zadrugara osnivanjem zadruge.
- (2) Status zadrugara poslije osnivanja stambene zadruge stiče se pristupanjem na osnovu zahtjeva, potpisivanjem pristupne izjave i unošenjem uloga zadrugara u stambenu zadrugu.
- (3) Prava iz rada i po osnovu rada u stambenoj zadruzi ostvaruje samo zadrugar koji je zaposlen u stambenoj zadruzi.

Odlučivanje po zahtjevu

Član 16

- (1) Odluku po zahtjevu iz člana 15 stav 2 ovog zakona donosi organ stambene zadruge određen zadružnim pravilima.
- (2) Stambena zadruga dužna je da odluku po zahtjevu iz stava 1 ovog člana donese najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva.
- (3) Nakon prijema odluke o prihvatanju zahtjeva za prijem u stambenu zadrugu, podnosilac zahtjeva je dužan da u ostavljenom roku potpiše pristupnu izjavu.
- (4) Podnosilac zahtjeva čiji zahtjev je odbijen ima pravo žalbe skupštini stambene zadruge, u roku od 15 dana od dana prijema odluke o odbijanju zahtjeva.
- (5) Skupština stambene zadruge dužna je da donese odluku po žalbi iz stava 4 ovog člana najkasnije u roku od 60 dana od dana prijema žalbe.
- (6) Odluka iz stava 5 ovog člana je konačna.

Pristupna izjava

Član 17

- (1) Pristupna izjava je izjava kojom potpisnik prihvata prava, obaveze i odgovornosti zadrugara utvrđene ugovorom o osnivanju, odnosno zadružnim pravilima.
- (2) Prije potpisivanja pristupne izjave potpisnik izjave je dužan da podnese: dokaz o izvršenoj uplati, odnosno unošenju uloga i potvrdu nadležnog organa, odnosno nezavisnog procjenjivača o izvršenoj procjeni nenovčanog uloga.
- (3) Nakon potpisivanja pristupne izjave, organ stambene zadruge određen zadružnim pravilima donosi odluku o prijemu zadrugara u stambenu zadrugu.
- (4) Donošenjem odluke iz stava 3 ovog člana, podnosilac zahtjeva stiče status zadrugara.
- (5) Zadrugar je dužan da plaća članarinu danom sticanja statusa zadrugara.

Prestanak statusa zadrugara

Član 18

Status zadrugara prestaje istupanjem zadrugara, isključenjem zadrugara iz stambene zadruge, prestankom svojstva pravnog lica - zadrugara, smrću zadrugara i prestankom stambene zadruge.

Istupanje zadrugara

Član 19

- (1) Zadrugar može da istupi iz stambene zadruge na osnovu pisane izjave o istupanju.
- (2) Status zadrugara iz stava 1 ovog člana prestaje danom kada stambena zadruga primi pisanu izjavu zadrugara o istupanju iz stambene zadruge, ukoliko zadrugar nema neizmirenih obaveza prema stambenoj zadruzi, odnosno pravnom licu sa kojim je u dužničko - povjerilačkom odnosu posredstvom stambene zadruge.
- (3) Ako zadrugar ima dospjele a neizmirene obaveze iz stava 2 ovog člana, status zadrugara prestaje danom izmirenja tih obaveza.

Isključenje zadrugara

Član 20

- (1) Zadrugar može biti isključen iz stambene zadruge iz razloga utvrđenih zadružnim pravilima.
- (2) Odluku o isključenju zadrugara donosi organ određen zadružnim pravilima.
- (3) Protiv odluke iz stava 2 ovog člana može se izjaviti žalba organu određenom zadružnim pravilima, u roku od 15 dana od dana prijema odluke.
- (4) Organ iz stava 3 ovog člana dužan je da odluku po žalbi donese u roku od 60 dana od dana prijema žalbe.
- (5) Odluka iz stava 4 ovog člana konačna je.

Nasljeđivanje statusa zadrugara

Član 21

- (1) Nasljednici umrlog zadrugara mogu steći status zadrugara, sa pravima i obavezama umrlog zadrugara, na osnovu pisanog zahtjeva i ako ispunjavaju uslove za sticanje statusa zadrugara.

(2) Odluku o sticanju statusa zadrugara iz stava 1 ovog člana donosi organ određen zadružnim pravilima.

Prestanak prava i obaveza

Član 22

Danom prestanka statusa zadrugara prestaju prava i obaveze zadrugara, osim imovinskih prava i obaveza utvrđenih ugovorom o osnivanju, zadružnim pravilima i ovim zakonom.

Knjiga zadrugara

Član 23

- (1) Stambena zadruga je dužna da uredno vodi knjigu zadrugara.
- (2) U knjigu zadrugara upisuju se:
 - ime i prezime, adresa, jedinstveni matični broj i zanimanje, odnosno naziv, sjedište i PIB zadrugara;
 - datum sticanja statusa zadrugara;
 - oblik, iznos i datum upisanog uloga i članarine;
 - datum i način prestanka statusa zadrugara;
 - datum povraćaja uloga;
 - podaci o riješenom, odnosno neriješenom stambenom pitanju zadrugara;
 - drugi podaci od značaja za stambenu zadrugu određeni zadružnim pravilima.
- (3) Stambena zadruga je dužna da trajno čuva knjigu zadrugara.
- (4) Knjiga zadrugara ima karakter javne isprave.

Obavljanje stručnih i drugih poslova u stambenoj zadruzi

Član 24

- (1) Zadrugar može obavljati stručne i druge poslove u stambenoj zadruzi u skladu sa svojim stručnim sposobnostima i može biti zaposlen u stambenoj zadruzi, ako je određeno zadružnim pravilima.
- (2) Za obavljanje stručnih i drugih poslova u stambenoj zadruzi, stambena zadruga može zapošljivati i lica koja nijesu zadrugari ili te poslove povjeriti drugim pravnim, odnosno fizičkim licima.
- (3) Zaposleni u stambenoj zadruzi može postati zadrugar, ako je to predviđeno zadružnim pravilima.

III. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZADRUGOM I ORGANI STAMBENE ZADRUGE

Pravo glasa

Član 25

- (1) Stambenom zadrugom upravljaju zadrugari.
- (2) U upravljanju stambenom zadrugom zadrugari imaju jednako pravo glasa, po principu jedan ulog - jedan glas.
- (3) Pravno lice kao zadrugar ima pravo glasa shodno broju zaposlenih za koje unosi ulog u stambenu zadrugu.

Organi stambene zadruge

Član 26

- (1) Organi stambene zadruge su: skupština, upravni odbor, nadzorni odbor i direktor.
- (2) Predsjednik i članovi upravnog i nadzornog odbora i direktor stambene zadruge, biraju se na vrijeme određeno zadružnim pravilima, koje ne može biti duže od pet godina, uz mogućnost ponovnog izbora.
- (3) Izbor organa iz stava 2 ovog člana vrši se tajnim glasanjem, u skladu sa zadružnim pravilima.

Skupština stambene zadruge

Član 27

- (1) Skupštinu stambene zadruge čine svi zadrugari.
- (2) Skupština stambene zadruge je najviši organ stambene zadruge, koji se obavezno osniva.
- (3) Skupština stambene zadruge:

- donosi zadružna pravila;
- utvrđuje poslovnu politiku stambene zadruge;
- odlučuje o statusnim promjenama i prestanku stambene zadruge;
- usvaja godišnji finansijski iskaz i izvještaje o poslovanju;
- donosi programe i planove razvoja;
- odlučuje o raspodjeli dobiti i pokrivanju gubitaka;
- bira i razrješava članove upravnog i nadzornog odbora;
- donosi poslovnik o svom radu;
- utvrđuje naknadu za rad članovima upravnog i nadzornog odbora;
- razmatra izvještaj nadzornog odbora;
- odlučuje o drugim pitanjima utvrđenim ovim zakonom, ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.

Održavanje i sazivanje skupštine stambene zadruge

Član 28

- (1) Skupština stambene zadruge održava se najmanje jednom godišnje, u roku od tri mjeseca nakon završetka finansijske godine, sa izuzetkom prve godine od osnivanja stambene zadruge.
- (2) Skupština stambene zadruge mora se sazvati ako to zahtijeva najmanje trećina zadrugara, upravni odbor, nadzorni odbor i direktor.
- (3) Sazivanje skupštine stambene zadruge, način odlučivanja, način rada i druga pitanja koja se odnose na rad i odlučivanje skupštine uređuju se zadružnim pravilima.
- (4) Ako stambena zadruga ima više od 100 zadrugara, zadružnim pravilima može se odrediti da skupštinu stambene zadruge čine predstavnici zadrugara.
- (5) Predstavnici zadrugara biraju se na vrijeme koje ne može biti duže od pet godina, uz mogućnost ponovnog izbora.
- (6) Prava i obaveze, način i postupak izbora predstavnika zadrugara uređuju se zadružnim pravilima.

Način odlučivanja skupštine stambene zadruge

Član 29

- (1) O donošenju zadružnih pravila, statusnim promjenama i prestanku stambene zadruge, osnivanju privrednog društva, raspodjeli dobiti i pokrivanju gubitaka, izboru i razrješavanju članova upravnog odbora i članova nadzornog odbora i direktora, skupština stambene zadruge odlučuje većinom glasova ukupnog broja zadrugara.
- (2) Ako se na skupštini stambene zadruge ne postigne potreban kvorum, skupština se može ponovo sazvati sa istim dnevnim redom, najmanje sedam dana prije održavanja ponovljene skupštine.
- (3) Ako se na ponovljenoj skupštini ne postigne kvorum, treća skupština se može sazvati na način i u rokovima kao ponovljena skupština, s tim da se ne zahtijeva postojanje kvoruma, odnosno odlučuje se većinom glasova prisutnih zadrugara.
- (4) Skupština stambene zadruge može odlučivati na način iz stava 3 ovog člana ako su zadrugari uredno pozvani i ukoliko je predviđen isti dnevni red kao i za prethodne sjednice.

Skupštinski zapisnik

Član 30

- (1) O toku sjednice skupštine stambene zadruge sastavlja se zapisnik, koji sadrži naročito:
 - datum, mjesto i vrijeme održavanja sjednice;
 - imena predsjedavajućeg i zapisničara;
 - broj prisutnih zadrugara, odnosno njihovih predstavnika - ovlašćenih punomoćnika;
 - dnevni red;
 - podatke o načinu i rezultatima glasanja;
 - usvojene odluke;
 - prigovore zadrugara.
- (2) Zapisnik potpisuje predsjedavajući skupštine stambene zadruge i zapisničar.

- (3) Zapisnik iz stava 2 ovog člana verifikuje se na sljedećoj sjednici.
- (4) Svaki zadrugar ima pravo uvida u zapisnik i njegove priloge.

Upravni odbor

Član 31

- (1) Upravni odbor stambene zadruge sastoji se od najmanje tri člana.
- (2) Broj članova upravnog odbora mora biti neparan.
- (3) Članovi upravnog odbora biraju se iz reda zadrugara.

Nadležnosti upravnog odbora

Član 32

Upravni odbor:

- sprovodi poslovnu politiku stambene zadruge;
- razmatra i predlaže skupštini stambene zadruge usvajanje godišnjeg finansijskog izvještaja;
- priprema predloge odluka za skupštinu stambene zadruge i završava odluke skupštine;
- priprema izvještaje o poslovanju, bilansu stanja i bilansu uspjeha i sprovođenju poslovne politike;
- predlaže raspodjelu dobiti i način pokrivanja gubitaka;
- donosi investicione odluke u skladu sa ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima;
- donosi poslovnik o svom radu;
- bira direktora stambene zadruge;
- obavlja i druge poslove određene ovim zakonom, ugovorom o osnivanju zadružnim pravilima.

Način odlučivanja upravnog odbora

Član 33

- (1) Upravni odbor stambene zadruge može odlučivati ako sjednici prisustvuje većina članova Upravnog odbora.
- (2) Upravni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova, ako zadružnim pravilima nije predviđena druga kvalifikovana većina.
- (3) Sazivanje sjednice, način rada i druga pitanja koja se odnose na rad i odlučivanje upravnog odbora uređuju se zadružnim pravilima.

Odgovornost za štetu

Član 34

- (1) Predsjednik i članovi upravnog odbora odgovaraju solidarno za štetu koju svojom odlukom prouzrokuju, ako je ta odluka donesena grubom nepažnjom ili s namjerom da se šteta prouzrokuje.
- (2) Predsjednik, odnosno član upravnog odbora ne odgovara za štetu, ako se izjasnio protiv odluke iz stava 1 ovog člana i ako je izdvojio svoje mišljenje u zapisnik.

Nadzorni odbor

Član 35

- (1) Nadzorni odbor stambene zadruge sastoji se od najmanje tri člana.
- (2) Broj članova nadzornog odbora mora biti neparan.
- (3) Članovi nadzornog odbora biraju se iz reda zadrugara.

Nadležnosti nadzornog odbora

Član 36

Nadzorni odbor:

- vrši nadzor nad zakonitošću rada upravnog odbora i direktora;
- pregleda godišnje finansijske izvještaje i utvrđuje da li su sačinjeni u skladu s propisima;

- utvrđuje da li se poslovne knjige i druga dokumentacija stambene zadruge vode uredno i u skladu sa propisima, a može ih dati na vještačenje;
- pregleda izvještaje koji se podnose skupštini stambene zadruge o poslovanju i o bilansima zadruge;
- pregleda predloge za raspodjelu dobiti;
- obavještava skupštinu stambene zadruge, a po potrebi i upravni odbor i direktora zadruge o rezultatima nadzora;
- podnosi skupštini stambene zadruge godišnji izvještaj o svom radu;
- donosi poslovnik o svom radu;
- obavlja i druge poslove utvrđene ovim zakonom i zadružnim pravilima.

Obavještavanje o poslovanju

Član 37

- (1) Upravni odbor i direktor stambene zadruge dužni su da o svom radu obavještavaju zadrugare u rokovima i na način utvrđen zadružnim pravilima.
- (2) Upravni odbor i direktor stambene zadruge dužni su da nadzornom odboru na njegov zahtjev, daju podatke i dokumentaciju o poslovanju stambene zadruge i omoguće nesmetan rad.
- (3) Nadzorni odbor dužan je da zahtijeva sazivanje skupštine stambene zadruge, ako u vršenju nadzora utvrdi da su povrijeđeni interesi zadruge, a naročito ako utvrdi teže nepravilnosti u radu organa zadruge.

Način odlučivanja nadzornog odbora

Član 38

- (1) Nadzorni odbor može odlučivati ako sjednici prisustvuje dvije trećine članova.
- (2) Nadzorni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova, ako zadružnim pravilima nije drukčije predviđeno.

Direktor stambene zadruge

Član 39

- (1) Direktor stambene zadruge organizuje i vodi poslovanje zadruge, zastupa zadrugu, stara se o zakonitosti i odgovara za zakonitost rada zadruge i obavlja druge poslove utvrđene zakonom, ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.
- (2) Ako direktor stambene zadruge nije izabran, skupština stambene zadruge imenovaće vršioca dužnosti direktora.
- (3) Vršilac dužnosti direktora može da obavlja tu funkciju do izbora direktora, a najduže jednu godinu.
- (4) Direktor stambene zadruge dužan je da upozori upravni odbor u slučaju donošenja nezakonite odluke, a ako upravni odbor, i nakon upozorenja direktora, donese nezakonitu odluku, direktor može izvršenje te odluke privremeno obustaviti, o čemu obavještava nadzorni odbor.
- (5) Privremena obustava iz stava 4 ovog člana može trajati najduže 30 dana.

Razrješenje i odgovornost direktora

Član 40

- (1) Direktor stambene zadruge može biti razriješen: na lični zahtjev, zbog gubitka u poslovanju, nepostupanja po zakonu, nastupanja trajne nesposobnosti, kao i iz drugih razloga utvrđenih zadružnim pravilima.
- (2) Direktor stambene zadruge je materijalno odgovoran za štetu koju je prouzrokovao stambenoj zadruzi, ako je šteta izazvana grubom nepažnjom ili sa namjerom da se šteta prouzrokuje.

Ograničenje izbora

Član 41

- (1) Za predsjednika i člana upravnog odbora, nadzornog odbora i direktora stambene zadruge ne može biti birano lice koje je osuđeno za krivično djelo povrede službene dužnosti.
- (2) Direktor stambene zadruge ne može biti biran za predsjednika i člana upravnog odbora i nadzornog odbora.
- (3) Član upravnog odbora ne može biti biran za predsjednika i člana nadzornog odbora.

Klauzula konkurencije

Član 42

Predsjednik i član upravnog odbora i nadzornog odbora i direktor stambene zadruge ne može za svoj ili tuđi račun da obavlja djelatnost koja spada u djelatnosti stambene zadruge niti može biti zadrugar ili zaposlen u drugoj zadruzi, odnosno vlasnik i zaposleni u privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje obavlja istu ili sličnu djelatnost kao stambena zadruga.

IV. IMOVINA STAMBENE ZADRUGE

Član 43

- (1) Imovinu stambene zadruge čine pravo svojine i druga stvarna prava na pokretnim i nepokretnim stvarima, novčanim sredstvima i hartijama od vrijednosti i druga imovinska prava.
- (2) Zadružna svojina obrazuje se iz uloga zadrugara koji su preneseni u svojinu zadruge i članarine zadrugara, sredstava ostvarenih radom i poslovanjem zadruge i sredstava koja je stambena zadruga stekla pravnim poslom ili po drugom pravnom osnovu.
- (3) U obavljanju djelatnosti zadruga koristi zadružnu svojinu, a na osnovu drugih imovinskih prava može koristiti i sredstva u svojini zadrugara, kao i sredstva drugih domaćih i stranih pravnih i fizičkih lica.
- (4) Stambena zadruga raspolaže svojom imovinom na način određen zakonom, ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.

Osnovni kapital zadruge

Član 44

- (1) Osnovni kapital stambene zadruge čine ulozi zadrugara.
- (2) Svi zadrugari unose u stambenu zadrugu jednake uloge.
- (3) Zadrugar unosi ulog u novčanim sredstvima, a može da unese ulog i u neopterećenim nenovčanim sredstvima, koja se izražavaju u novčanom iznosu.
- (4) Zadrugar pravno lice unosi broj uloga, jednak broju zaposlenih za koje rješava stambene potrebe.
- (5) Unesenu vrijednost nenovčanog uloga iz stava 4 ovog člana procjenjuje ovlašćeni nezavisni procjenjivač.

Odgovornost zadrugara za materijalne i pravne nedostatke

Član 45

- (1) Ako zadrugar unese pravo svojine, odnosno pravo na upotrebu stvari, u pogledu odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke stvari, shodno se primjenjuju propisi kojima se uređuju obligacioni odnosi.
- (2) Ako zadrugar unese potraživanje, odgovoran je za postojanje i naplativost potraživanja.

Ulozi

Član 46

- (1) Ulozi se ne mogu vraćati, zalagati niti biti predmet izvršenja za obaveze zadrugara za vrijeme trajanja statusa zadrugara.
- (2) Po prestanku statusa zadrugara ulozi se vraćaju zadrugarima, odnosno njihovim nasljednicima, u skladu sa zadružnim pravilima
- (3) Ulozi iz stava 2 ovog člana vraćaju se u obliku, na način i u roku određenim zadružnim pravilima.

Članarina

Član 47

- (1) Zadružnim pravilima utvrđuje se obaveza plaćanja članarine zadrugara.
- (2) Visinu članarine iz stava 1 ovog člana utvrđuje skupština stambene zadruge.
- (3) Sredstva od članarina zadrugara mogu se koristiti za finansiranje tekućeg poslovanja.
- (4) Po prestanku statusa zadrugara članarina se ne vraća zadrugarima.

V. RASPODJELA DOBITI I POKRIVANJE GUBITAKA

Obavezni rezervni fond

Član 48

- (1) Stambena zadruga je dužna da, nakon unošenja uloga zadrugara, obrazuje obavezni rezervni fond najmanje u visini od 10% upisanog osnovnog kapitala.
- (2) Stambena zadruga je dužna da godišnje vrši izdvajanje sredstava u obavezni rezervni fond, u iznosu od 5% vrijednosti uloga zadrugara do iznosa polovine osnovnog kapitala stambene zadruge.
- (3) Stambena zadruga pokriva gubitak na teret obaveznog rezervnog fonda, a ukoliko se ne može pokriti iz sredstava ovog fonda, gubitak se pokriva sredstvima za druge namjene, u skladu sa zadružnim pravilima.
- (4) Sredstva iz st. 1 i 2 ovog člana mogu se koristiti za povraćaj uloga zadrugarima kojima je prestao status zadrugara, pod uslovima utvrđenim zadružnim pravilima.
- (5) O raspodjeli godišnje dobiti odlučuje skupština stambene zadruge prilikom usvajanja godišnjeg finansijskog iskaza i izvještaja o poslovanju.

Poslovne knjige

Član 49

Zadruga vodi poslovne knjige, sastavlja i podnosi finansijske iskaze i vrši reviziju finansijskih iskaza na način propisan zakonom kojim je uređeno računovodstvo i revizija.

VI. PRESTANAK STAMBENE ZADRUGE

Član 50

Stambena zadruga prestaje:

- ako joj je izrečena mjera zabrane obavljanja djelatnosti zbog toga što ne ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti, a u roku određenom u izrečenoj mjeri ne otkloni nedostatke, odnosno ne promijeni djelatnost;
- spajanjem sa drugom zadrugom, pripajanjem drugoj zadruzi, odnosno podjelom na više novih zadruga;
- istekom vremena za koje je osnovana, ako skupština stambene zadruge prije isteka tog vremena nije odlučila da zadruga nastavi poslovanje;
- ako se pravosnažnom odlukom suda utvrdi ništavost upisa u Centralni registar Privrednog suda;
- odlukom skupštine stambene zadruge;
- ako se broj zadrugara smanji ispod broja propisanog za osnivanje stambene zadruge, a u roku od šest mjeseci se ne poveća do propisanog broja, o čemu je zadruga dužna da obavijesti Centralni registar Privrednog suda;
- ako ne obavlja djelatnost duže od dvije godine neprekidno;
- stečajem i likvidacijom u skladu sa propisima kojima se uređuju stečaj i likvidacija;
- drugim slučajevima utvrđenim zadružnim pravilima.

Gubitak svojstva pravnog lica

Član 51

- (1) Stambena zadruga gubi svojstvo pravnog lica brisanjem iz Centralnog registra Privrednog suda.
- (2) Ako pravno lice u obavljanju djelatnosti koristi oznaku "stambena zadruga" ili "stambena kooperativa", a nije registrovano kao stambena zadruga, zainteresovani subjekat može pokrenuti postupak kod Privrednog suda radi njegovog brisanja iz registra.

Drugi slučajevi prestanka stambene zadruge

Član 52

- (1) U slučaju prestanka stambene zadruge spajanjem, pripajanjem ili podjelom, imovina zadruge prenosi se na njene pravne sljedbenike.
- (2) Imovina zadruge koja se briše iz registra, nakon podmirenja obaveza prema povjeriocima i povratka uloga zadrugarima, dodjeljuje se jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je zadruga bila registrovana.
- (3) Lokalna samouprava je dužna da imovinu iz stava 2 ovog člana koristi za potrebe stambenog razvoja.

VII. SAVEZ STAMBENIH ZADRUGA

Udruživanje stambenih zadruga

Član 53

- (1) Radi ostvarivanja i zaštite zajedničkih interesa, stambene zadruge mogu se udružiti u savez stambenih zadruga, kao samostalnu, interesnu, stručnu i poslovnu organizaciju.
- (2) Savez stambenih zadruga osniva se kao pravno lice.
- (3) Savez stambenih zadruga stiče svojstvo pravnog lica upisom u Centralni registar Privrednog suda.

Poslovi Saveza stambenih zadruga

Član 54

Savez stambenih zadruga obavlja naročito sljedeće poslove:

- predstavlja stambene zadruge u inostranstvu i ostvaruje saradnju s međunarodnim zadružnim organizacijama;
- osniva sud časti i uređuje način njegovog rada;
- stara se o unaprjeđenju zadrugarstva;
- vodi evidenciju o zadrugama (zadružni registar) i zadružnu statistiku;
- pruža stručnu i drugu pomoć pri osnivanju i unaprjeđivanju poslovanja stambenih zadruga;
- zastupa interese zadruga pred državnim organima i organizacijama i bankarskim i drugim finansijskim organizacijama;
- organizuje i podstiče stručno usavršavanje, naučno-istraživački rad i informativno-izdavačku i propagandnu djelatnost od interesa za unaprjeđenje zadrugarstva;
- donosi pravila saveza stambenih zadruga;
- organizuje arbitražu i uređuje način njenog rada;
- obavlja i druge poslove koje mu povjere zadruge, u skladu s pravilima zadružnog saveza.

Ugovor o osnivanju

Član 55

- (1) Savez stambenih zadruga osnivaju stambene zadruge, zaključivanjem ugovora o osnivanju i donošenjem pravila saveza stambenih zadruga.
- (2) Ugovorom o osnivanju saveza iz stava 1 ovog člana utvrđuju se zadaci, poslovi, naziv, sjedište i organi saveza, sticanje članstva i druga pitanja od interesa za savez stambenih zadruga.

Pravila saveza stambenih zadruga

Član 56

Pravilima saveza stambenih zadruga uređuju se:

- zadaci, obaveze i odgovornosti saveza;
- djelokrug rada organa saveza;
- uslovi i način izbora, opoziva, mandat organa, način predstavljanja stambenih zadruga pred nadležnim organima, javnost rada, način obavljanja stručnih i drugih poslova i druga pitanja od značaja za rad saveza stambenih zadruga.

Sredstva za rad

Član 57

Sredstva za rad saveza stambenih zadruga obezbjeđuju se u skladu sa ugovorom o njegovom osnivanju.

VIII. KAZNENE ODREDBE

Član 58

- (1) Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - stambena zadruge ako ne vodi ili uredno ne vodi knjigu zadrugara (član 23 stav 1).

- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu - stambenoj zadruzi novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

IX. PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 59

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 85-94 Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRCG", br. 45/90).
- (2) Danom stupanja na snagu ovog zakona neće se primjenjivati odredbe Zakona o zadrugama ("Službeni list SRJ", br. 41/96 i 12/98) kojima su uređene stambene zadruge.

Član 60

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. septembra 2011. godine.