

SKUPŠTINE STANARA KAO NEDOBITNE ORGANIZACIJE

Zakon o održavanju stambenih zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011) u članu 11. predviđa da stambena zgrada (Skupština stanara stambene zgrade) u domenu pravnih poslova koji se odnose na korišćenje i održavanje zgrade ima svojstvo pravnog lica.

S obzirom na to, prema Zakonu o računovodstvu i reviziji, stambena zgrada obavezna je da vodi poslovne knjige i da posluje kao Udruženje za koga važe propisi poslovanja privrednih društva (preduzeća).

Zakon ostavlja mogućnost da se administrativno-tehnički poslovi mogu poveriti na obavljanje trećem licu, pa s tim u vezi Skupština stanara može angažovati knjigovodstvenu agenciju radi adekvatnog evidentiranja prihoda i rashoda nastalih tokom poslovne godine i izradu završnog računa (ukoliko se poslovanjem ukaže potreba).

Novim izmenama u Zakonu o računovodstvu ("Službeni glasnik RS", br. 62/2013, član 4.), koji je stupio na snagu 24. jula 2013. godine, Skupštine stanara su izuzete iz obaveza izrade finansijskog izveštaja i sastavljanja završnog računa i njegovog dostavljanja u APR.

Ova odredba se ne odnosi na one Skupštine stanara koje ostvaruju dobit na osnovu prihoda koji nastaju pretežno na tržištu (prihodi od raznih vrsta zakupa, itd...)

Skupštine zgrada (Skupštine stanara, Savet zgrade) spadaju, po propisima o računovodstvu, u druga pravna lica – **nedobitne organizacije**.

Nedobitna organizacija je svaka ona organizacija koja je osnovana sa ciljem da ne stvara dobit i koja, prema tome, u svom poslovanju ne stvara dobit za svoje osnivače, članove ili korisnike. Činjenica da se organizacija kvalifikuje kao nedobitna ne znači, dakle, da ona u svom poslovanju ne ostvaruje višak prihoda nad rashodima. Naprotiv, to treba da bude redovna, normalna situacija.

Sušтина koncepta nedobitne organizacije i njena distinkcija u odnosu dobitne organizacije leži u tome da se ostvareni višak prihoda nad rashodima na kraju fiskalne godine ne kvalifikuje kao dobit i ne raspodeljuje osnivačima, članovima, direktorima, zaposlenima ili sa njima povezanim licima Isto važi i za eventualna uvećanja imovine nedobitne organizacije. Pozitivna razlika prihoda nad rashodima nedobitne organizacije usmerava se, u skladu sa odlukom organa upravljanja, u sopstveni razvoj i pospešivanje ciljeva radi kojih je organizacija osnovana.

Decembra 2012. godine uvedene su izmene u Zakonu o porezu na dobit pravnih lica ("Sl. glasnik RS", br. 25/2001, 80/2002, 43/2003, 84/2004 i 18/2010 i 101/2011) kojima se pravna lica koja su ranije tretirana kao nedobitna sada svrstavaju u dobitne organizacije, ukoliko ostvaruju većinski prihode prodajom proizvoda na tržištu ili vršenjem usluga uz naknadu.

Većinski prihodi Skupština stanara su oni koji u ukupnim prihodima učestvuju sa preko 80%.

Ukoliko se Skupština zgrade većinski finansira priložima koje daju stanari – vlasnici stanova, odnosno ovi prihodi čine 80% i više od ukupnih prihoda, Skupština zgrade nije poreski obaveznik poreza na dobit I ona je **nedobitna organizacija**.

Ukoliko se Skupština zgrade finansira isključivo iz zakupnina koje naplaćuje izdajući u zakup pojedine delove zgrade, ili ovi prihodi čine više od 80% ukupnih prihoda (u koje spadaju i članarine koje se prikupljaju od stanara) Skupština zgrade je **dobitna organizacija**.

1. U tom slučaju se Skupštine stanara izjednačavaju sa ostalim pravnim licima (preduzećima), u pogledu toga koje obrasce podnose i na koji način se obračunava porez na dobit. Prema tome, Skupština stanara obavezna je da do 28. februara preda završni račun (bilans stanja, bilans uspeha i statistički aneks) uz dokaz o uplati takse na adresu Agencije za privredne registre.

Završni računi predaju se na propisanim obrascima na osnovu podataka dobijenih knjiženjem poslovne dokumentacije nastale tokom poslovne godine. Nakon toga, do 11. marta predaje se završni račun uz poresku prijavu i poreski bilans i dokaz o upati poreza na dobit Poreskoj upravi. Poresku prijavu, poreski bilans i uplatnicu za porez na dobit priprema računovođa Skupštine stanara.

2. Ukoliko prihodi sa tržišta (zakupnine) čine manje od 80% prihoda, ali ipak postoje, takođe postoji obaveza da Skupština stanara preda sve u prethodnom pasusu pobrojane obrasce, s tim što, ukoliko je ostvarena dobit manja od 400.000 dinara, Skupština stanara nije u obavezi da plati porez na dobit, odnosno ima pravo na oslobođenje od poreza na dobit. Uslovi oslobađanja su propisani članom 44. Zakona o porezu na dobit. U ovom slučaju Skupština stanara nije dužna da nadležnom poreskom organu dostavi praznu poresku prijavu.

Uslovi oslobađanja od poreza na dobit propisani članom 44. Zakona o porezu na dobit su da Skupština stanara:

- 1) ne raspodeljuje ostvareni višak svojim osnivačima, članovima, direktorima, zaposlenima ili sa njima povezanim licima;
- 2) godišnji iznos ličnih primanja koja isplaćuje zaposlenima, direktorima i sa njima povezanim licima nije veći od dvostrukog iznosa prosečne godišnje zarade po zaposlenom u Republici u godini za koju se utvrđuje pravo na poresko oslobođenje, prema podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike;
- 3) ne raspodeljuje imovinu u korist svojih osnivača, članova, direktora, zaposlenih ili sa njima povezanih lica;
- 4) da nema monopolski ili dominantan položaj na tržištu u smislu zakona kojim se uređuje zaštita konkurencije.