



Broj: 08-337/25-203/7

Podgorica, 20.03.2025. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za komunalne poslove

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 6. marta 2025. godine

Obratili ste se ovom Ministarstvu molbom za davanje mišljenja povodom, kako u dopisu navodite, postojanja dva akta, i to akta imenovanja privremenog upravnika od strane organa lokalne uprave i akta koji su uputili etažni vlasnici stambene zgrade Čokac broj 7 Acacia Hills, Đenovići u Herceg Novom na isti dan, 30. januara 2025. godine. Kako se iz dopisa zaključuje, radi se o istom pravnom licu, firmi d.o.o Kanavaca Menagement.

S tim u vezi želimo da vas uputimo na član 180 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09) koji propisuje da:
„Stambenom zgradom upravljaju vlasnici.

Vlasnici su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom.“

Nadalje, članom 189 pomenutog zakona propisano je da ako vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan tim zakonom, nadležni organ ima obavezu da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, odnosno nadležni organ imenuje privremenog upravnika na određeno vrijeme, do izbora upravnika u skladu sa zakonom.

Članom 22a Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22) propisana je obaveza privremenom upravniku da u roku od 15 dana od dana imenovanja sazove sjednicu skupštine, radi njenog konstituisanja. Institut "privremenog upravnika" je uveden u zakon u cilju prevazilaženja problema u formiranju organa upravljanja u stambenoj zgradi i njegova funkcije prestaje izborom novog upravnika i predsjednika skupštine, ukoliko isti prethodno nije izabran. Ukoliko su se etažni vlasnici, u periodu donošenja rješenja o imenovanju privremenog upravnika od strane nadležnog organa, organizovali i izabrali organe upravljanja, akt o imenovanju privremenog upravnika je nevažeći, odnosno prestale su da postoje okolnosti zbog kojih je i imenovan.

Shodno gore navedenom, potrebno je postupiti **po aktu imenovanja organa upravljanja zgradom od strane etažnih vlasnika**, odnosno u konkretnom slučaju, činjenica da su oba akta (imenovanje upravnika od strane etažnih vlasnika i rješenje nadležnog organa o imenovanju privremenog upravnika) donijeta istog datuma ne utiče na drugačije postupanje nadležnog organa.

S poštovanjem,

ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica



DRŽAVNA SEKRETARKA
Miroslava Izgarević Pavičević

Irena Prelević