



Broj: 08- 337/26-996/19

Podgorica, 20. mart 2026.godine

Predmet: Tumačenje odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada koje se odnose na troškove održavanja

Uvažena,

Obratili ste se ovom ministarstvu pitanjem da li se formira skupština stanara u objektu koji je etažiran kao apartmanski prostor i u kojem su svi pojedinačni djelovi otuđeni fizičkim licima, te da li investitor ima pravo da sam određuje troškove održavanja objekta po svojoj volji, ne dozvoljavajući etažnim vlasnicima da učestvuju u odlučivanju visine troškova (iako u objektu nema recepcije, kako navodite i nije u funkciji turizma već nesmetanog privatnog stanovanja).

S tim u vezi obavještavamo Vas sledeće:

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), definisano je da je stambena zgrada zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

Članom 1 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih dijelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Uvidom u List nepokretnosti 1127- prepis od 20. marta 2026. godine, konstatovano je da je na katastarskoj parceli br. 87/13 KO Bečići broj zgrade 1, evidentiran **apartmanski objekat**. Na osnovu upisa u katastar nepokretnosti, odnosno kada su posebni dijelovi zgrade u listu nepokretnosti upisani kao **apartmani**, onda se na tu zgradu primjenjuju odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu („Sl.list Crne Gore“ , br. 2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20, 130/21 i 84/24).

Naime, članom 4 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu, propisano je da je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila.

Objekti koji su u zvaničnoj evidenciji katastra nepokretnosti upisani kao apartmanski objekti ne podliježu odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada, jer isti nisu prepoznati kao stambene zgrade.

Shodno navedenom, ne proizilazi mogućnost formiranja organa upravljanja u zgradama koje su u listu nepokretnosti upisane kao apartmanski objekti u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada, već se na iste primjenjuju odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu.

S poštovanjem,

ODOBRILA

Slavica Stankov, v.d. Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica

Irena Prelević


DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević
Marina Izgarević Pavićević