



Broj: 08- 337/26-996/44

18. jun 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/43

Poštovana g-đo

Obratili ste se ovom ministarstvu sa zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), u vezi sa dugogodišnjim problemom prodora vode i vlage u stambenom prostoru PD9 stambene zgrade kao i povodom nepostupanja etažnog vlasnika stambenog prostora za koji postoji osnovana sumnja da predstavlja izvor predmetnog problema, upravnika stambene zgrade i nadležnih organa u postupku utvrđivanja uzroka nastale štete i njenog otklanjanja.

U zahtjevu navodite da problem prodora vode i vlage traje duži niz godina, a da je tokom 2025. i 2026. godine došlo do njegovog značajnog intenziviranja usljed čega su nastala obimna oštećenja u stambenom prostoru PD9, koja se ogledaju u propadanju zidova i plafona u više prostorija, pojavi buđi i vlage, kao i ugrožavanju bezbjednosti i zdravlja članova domaćinstva. Takođe, posljedice predmetnog problema nijesu ograničene isključivo na stambeni prostor PD9, već da su oštećenja evidentirana i na stambenim prostorima PD5 i PD13, što ukazuje da predmetni kvar ima šire posljedice po više posebnih djelova stambene zgrade. Navedena okolnost, prema navodima iz zahtjeva i dostavljene dokumentacije, dodatno potvrđuje postojanje potrebe za hitnim utvrđivanjem izvora problema i preduzimanjem odgovarajućih mjera radi zaštite posebnih i zajedničkih djelova zgrade, sprečavanja nastanka dalje štete i očuvanja funkcionalnosti stambene zgrade kao cjeline.

Dalje navodite da je, postupajući po prijavama, upravnica stambene zgrade obavijestila nadležnu komunalnu inspekciju, nakon čega je angažovan sudski vještak građevinske struke. Prema nalazu i mišljenju vještaka, utvrđeno je da je neophodno hitno izvršiti radove na sanaciji vodovodno-kanalizacionih instalacija u stambenom prostoru PD12, vlasništvo radi sprječavanja daljeg prodora vlage i nastanka štetnih posljedica po predmetni stambeni prostor PD 9 i samu zgradu kao cjelinu. Iz navoda zahtjeva proizilazi i da etažni vlasnik navedenog stambenog prostora odbija da omogući pristup svom posebnom dijelu zgrade radi utvrđivanja tačnog uzroka kvara i izvođenja potrebnih radova, te da uprkos postojanju nalaza vještaka i višestrukim obraćanjima nadležnim organima, problem do danas nije otklonjen.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada, dajemo sljedeće stručno mišljenje:

Članom 164 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisuje da vlasnik posebnog dijela stambene zgrade slobodno uživa, koristi i raspolaže svojim posebnim i zajedničkim djelovima **pod uslovom da ne povrjeđuje prava drugih vlasnika i namjenu stambene zgrade**. Istim zakonom propisano je da je vlasnik dužan da o svom trošku vrši opravke radi održavanja svog dijela zgrade u ispravnom stanju, da ga održava na način kojim se drugim vlasnicima ne pričinjava šteta, kao i da kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje otkloni bez odlaganja. Takođe, članom 174 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da je vlasnik obavezan da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade ukoliko je to neophodno radi otklanjanja štete na dijelu drugog vlasnika ili na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini. Pored toga, članom 15 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da je etažni vlasnik dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio. Iz navedenih zakonskih odredbi nesporno proizilazi da etažni vlasnik **ne može uskratiti pristup svom posebnom dijelu** stambene zgrade kada je taj pristup neophodan radi utvrđivanja uzroka kvara, izvođenja hitnih ili nužnih radova i zaštite drugih posebnih ili zajedničkih djelova zgrade od nastanka štete. Ukoliko se utvrdi da kvar potiče iz njegovog

posebnog dijela zgrade, isti je dužan da o svom trošku izvrši potrebne opravke i snosi odgovornost za štetu pričinjenu drugim vlasnicima.

Članom 13 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da je svaki etažni vlasnik dužan da bez odlaganja prijavi štetu koja prijeti drugim djelovima stambene zgrade, kao i da preduzme nužne mjere kada postoji opasnost od nastanka štete. Nužne mjere podrazumijevaju i hitne popravke na vodovodnim i kanizacionim instalacijama radi sprječavanja nastanka ili širenja štete.

Kada je riječ o obavezama upravnika stambene zgrade, članom 12 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da je upravnik **dužan** da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade ukoliko te radove ne izvrši etažni vlasnik, kada je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline. U tom slučaju troškove izvedenih radova snosi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu radovi izvršeni. U vezi sa navedenim, ukazuje se i na član 15 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da je, ukoliko upravnik odnosno skupština etažnih vlasnika ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova do nivoa sanacije postojećeg stanja radi sprečavanja daljih štetnih posljedica, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade. Takođe, istim članom je propisano da, ukoliko etažni vlasnik nije prisutan u posebnom dijelu zgrade, a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu inspektora za stanovanje, odnosno nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora, može biti izvršen ulazak u prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ukoliko je to neophodno radi spašavanja ljudi i imovine.

Kada je riječ o nadležnostima komunalne inspekcije, članom 34 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da komunalni inspektor vrši nadzor nad izvršavanjem obaveza etažnih vlasnika, uključujući obavezu otklanjanja kvarova kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade, izvršenja potrebnih opravki i omogućavanja pristupa ovlašćenim licima radi izvođenja radova. Članom 36 istog zakona propisano je da je komunalni inspektor dužan da, kada utvrdi da je povrijeđen zakon, naredi etažnom vlasniku da otkloni kvar, izvrši potrebne opravke, preduzme nužne mjere radi sprječavanja štete i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio. Stoga proizilazi da komunalna inspekcija raspolaže zakonskim ovlašćenjima da preduzme upravne mjere prema etažnom vlasniku koji odbija da omogući pristup svom stanu, odnosno da naloži omogućavanje pristupa, utvrđivanje uzroka problema i preduzimanje potrebnih radova radi otklanjanja kvara i zaštite drugih posebnih i zajedničkih djelova zgrade.

Takođe, u slučaju nepostupanja po naloženim mjerama, zakonom su predviđene prekršajne sankcije. Naime, članom 37 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da će se novčanom kaznom kazniti etažni vlasnik koji ne otkloni kvar kojim se nanosi šteta drugim djelovima zgrade, ne izvrši potrebne opravke ili ne omogući pristup ovlašćenim licima radi izvođenja redovnih, hitnih ili nužnih radova u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Imajući u vidu sve navedeno, mišljenja smo da se u konkretnom slučaju radi o pitanju koje prvenstveno zahtijeva postupanje nadležnog organa komunalne inspekcije, koji raspolažu zakonskim ovlašćenjima za nalaženje mjera radi omogućavanja pristupa posebnom dijelu zgrade, utvrđivanja uzroka problema, izvođenja hitnih radova i otklanjanja nastale štete. Prema navodima iz zahtjeva, nadležnom organu inspekcijskog nadzora su bili poznati navodi o postojanju kontinuiranog prodora vode, postojanju štete na više posebnih djelova zgrade, kao i nalaz i mišljenje sudskog vještaka kojim je ukazano na potrebu izvođenja hitnih radova radi otklanjanja uzroka nastale štete. U takvim okolnostima komunalni inspektor je, u okviru zakonom propisanih ovlašćenja, dužan da cijeni ispunjenost uslova za preduzimanje upravnih mjera iz svoje nadležnosti i da o predmetnoj stvari donese odgovarajući upravni akt kojim će naložiti mjere iz svoje nadležnosti ili obrazloženo utvrditi da nijesu ispunjeni zakonski uslovi za njihovo izricanje.

Osim navedenog, ukazujemo i na pravo da oštećeni vlasnik zaštitu svojih imovinskih prava i naknadu eventualno nastale štete može ostvarivati i pred nadležnim sudom, u skladu sa zakonom.

S uvažavanjem,

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov
VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević
OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

Marina Izgarević Pavićević