



Broj: 08-337/26-996/63

Podgorica, 03.08.2026.godine

STAMBENA ZGRADA, [REDACTED]

TIVAT

Stambena zgrada „I“ [REDACTED]

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/60

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu obavještenjem koje se odnosi na postupak sazivanja sjednice skupštine etažnih vlasnika u stambenoj zgradi [REDACTED] I“, u Tivtu. U svom obraćanju navodite da je kvalifikovana većina etažnih vlasnika pokrenula inicijativu za sazivanje sjednice skupštine etažnih vlasnika zakazane za 03. avgust 2026. godine, da je ista dostavljena predsjednici skupštine i upravniku, kao i da predsjednica nije postupila po dostavljenoj inicijativi. Istovremeno, od ovog ministarstva tražite potvrdu prijema navedenog obavještenja, potvrdu da li ovako sazvana sjednica skupštine ima zakonski legitimitet za donošenje punovažnih odluka, kao i informaciju da li inspektor za stanovanje može prisustvovati predmetnoj sjednici.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, a imajući u vidu relevantne odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 184 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine. Istim članom propisano je da je predsjednik skupštine dužan da, najmanje pet dana prije održavanja sjednice, u pisanoj formi, sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine. Nadalje, članom 185 istog zakona propisano je da inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i jedna četvrtina ($\frac{1}{4}$) vlasnika. Imajući u vidu navedene zakonske odredbe, proizilazi da predsjednik skupštine ima zakonsku obavezu da postupi po uredno podnijetoj inicijativi za održavanje sjednice skupštine. Ukoliko predsjednik skupštine ne postupi po inicijativi za održavanje sjednice koju je podnijela jedna četvrtina vlasnika, inspektor za stanovanje je, u skladu sa članom 35 stav 1 tačka 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada, ovlašten da predsjedniku skupštine naredi da sazove i vodi sjednicu skupštine i da najmanje pet dana prije njenog održavanja, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja sjednice. Međutim, važećim zakonskim odredbama nije propisano da etažni vlasnici mogu, mimo predsjednika skupštine, samostalno sazvati sjednicu skupštine etažnih vlasnika.

Skupština etažnih vlasnika može punovažno odlučivati ukoliko sjednici prisustvuje više od polovine ukupnog broja etažnih vlasnika, odnosno njihovih ovlašćenih predstavnika, u skladu sa članom 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Izuzetno, ukoliko se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova.

Takođe, u vezi sa pitanjem da li inspektor za stanovanje može prisustvovati sjednici skupštine etažnih vlasnika, ukazujemo da Zakonom o održavanju stambenih zgrada nije propisana obaveza prisustva inspektora za stanovanje sjednicama skupštine etažnih vlasnika. Inspektor za stanovanje vrši poslove inspekcijskog nadzora u okviru zakonom utvrđenih nadležnosti, te njegovo prisustvo sjednicama skupštine nije zakonska obaveza.

S poštovanjem,



ODOBRILA

Slavica Stankov, v.d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

Slavica Stankov

OBRADILA

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović