



Broj: 08- 337/26-996/81

Podgorica, 22. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/61

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu sa zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa mogućnošću obrazovanja organa upravljanja u stambenoj zgradi u kojoj nijesu obrazovani organi upravljanja u skladu sa zakonom.

U zahtjevu navodite da je predmetna zgrada izgrađena kao apartmanski objekat, te da ste prilikom izgradnje, odnosno useljenja, od investitora dobili informaciju da zbog izmjena propisa nije moguće obrazovati skupštinu etažnih vlasnika. Dalje navodite da zbog nepostojanja organizovanog sistema upravljanja i održavanja postoji problem obezbjeđivanja sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade, naročito za održavanje i servisiranje lifta, kao i za održavanje postrojenja vodenih pumpi, odnosno hidroforskog postrojenja kojim se obezbjeđuje vodosnabdijevanje viših etaža.

U zahtjevu se, takođe, navodi da zgrada, prema Vašim saznanjima, ne posjeduje odgovarajuće protivpožarne sisteme, odnosno opremu, kao i da je na ulaznim vratima zgrade istaknuto obavještenje nadležnog vatrogasnog organa kojim se ukazuje na potrebu regulisanja pitanja protivpožarne zaštite.

Posebno ukazujete na problem neizmirivanja troškova održavanja od strane pojedinih vlasnika posebnih djelova, naročito onih koji su posebne djelove kupili radi izdavanja u zakup, zbog čega, kako navodite, više pokušaja etažnih vlasnika da međusobnim dogovorom prikupe sredstva za održavanje nije dalo rezultat. Takođe navodite da se u objektu nalazi prodavnica čiji korisnici i kupci, prema Vašim navodima, ostavljaju otpad na platou i površinama koje koriste etažni vlasnici, što dodatno stvara problem održavanja higijene i urednosti prostora.

Imajući u vidu navedeno, od ovog ministarstva tražite da se izjasni o mogućnosti obrazovanja skupštine etažnih vlasnika, odnosno uspostavljanja odgovarajućeg pravnog mehanizma kojim bi se obezbijedilo organizovano održavanje objekta i obavezalo sve vlasnike posebnih djelova da učestvuju u troškovima održavanja.

S tim u vezi, želimo da Vas uputimo na sljedeće:

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", 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 165 stav 3 istog zakona definisano je da je stan skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje čine funkcionalnu i građevinsku cjelinu i koje, po pravilu, imaju zaseban ulaz. Dakle, stan je stambena jedinica unutar zgrade, sa zasebnim ulazom i jasno definisanim prostorijama za stanovanje.

Međutim, **članom 4 stav 1 tačka 37 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu** ("Sl. list CG", br. 2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20, 130/21 i 84/24) **definisano 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. Da li se „apartmanski objekat“ (tj. objekat sa više jedinica za izdavanje turistima) smatra takvom zgradom, zavisi od namjene objekta upisane u katastar nepokretnosti, a upis je direktno vezan za građevinsku i upotrebnu dozvolu. Dakle, turistički apartman predstavlja stambeni prostor organizovan za smještaj turista i kao takav je namijenjen pružanju usluga smještaja, a ne za stalno stanovanje, i **razlika između stana i apartmana** nije u njihovoj strukturi i funkcionalnosti kao posebnom dijelu zgrade, već u njihovoj namjeni upisanoj u katastru nepokretnosti.

Upis objekta u katastar nepokretnosti se vrši shodno članu 84 stav 1 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list Republike Crne Gore", br. 29/07, "Sl. list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18 i 84/24), kojim je propisano da se upis prava vrši, između ostalog,

na osnovu zakona. To znači da je upis predmetnih objekata izvršen na osnovu građevinske ili upotrebne dozvole, odnosno na osnovu prijave građenja ili konačnog izvještaja stručnog nadzora. Građevinska ili upotrebna dozvola odnosno prijava građenja ili konačni izvještaj stručnog nadzora sadrži opis objekta odnosno njegovu namjenu shodno planskom dokumentu što znači da je u katastar nepokretnosti upisana namjena objekta koja je dozvoljena prethodno navedenim dokumentima.

Iz navedenog proizilazi da nije moguće formirati organe upravljanja u smislu Zakona o svojinsko pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada za objekat koji je u evidenciji nepokretnost upisan kao apartmanski objekat, već se na upravljanje i održavanje tog objekta primjenjuju odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

Slavica Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico