



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08- 337/26-996/3

Podgorica, 09. februar 2026. godine

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti

Trg Magnolije br. 1,
85320 Tivat

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima

Obratili ste se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za dodatno pravno pojašnjenje Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), u dijelu zakonske obaveza formiranja organa upravljanja.

Kako ste naveli u zahtjevu, u dva predmetna objekta sa po 4 posebna dijela, u listovima nepokretnosti upisana su dva različita vlasnika (tri PD-a su u vlasništvu Compass Doo Tivat, a jedan na ime fizičkog lica), pa molite za pojašnjenje da li je u takvoj vlasničkoj strukturi moguće primijeniti odredbe zakona koji regulišu stambenu oblast.

Postupajući po Vašem zahtjevu za davanje pravnog pojašnjenja u vezi sa upravljanjem predmetnim objektima, a imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da se bira upravnik stambene zgrade, kad je broj vlasnika veći od četiri, što znači da za zgradu sa četiri i manje PD-ova **ne postoji obaveza** izbora upravnika u skladu sa zakonom, odnosno izbor upravnika isključivo zavisi od volje vlasnika. Kako u konkretnom slučaju u oba objekta postoje po četiri PD-a, ne postoji i zakonska obaveza izbora upravnika zgrade. Navedeno znači, da vlasnici mogu ali nisu u obavezi da izaberu upravnika. Samo u slučajevima kada je broj PD-ova veći od četiri postoji zakonska obaveza formiranja organa upravljanja.

Takođe, upućujemo Vas na član 164 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima u kojem pojam „vlasnik“, u smislu nevedenog člana, označava vlasnika posebnog dijela stambene zgrade, odnosno etažnog vlasnika. To znači da se **broj vlasnika u jednoj stambenoj zgradi određuje prema broju posebnih dijelova u toj zgradi, a ne prema fizičkom broju vlasnika**. U slučaju kada je jedno lice vlasnik više posebnih dijelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko posebnih dijelova posjeduje.

S obzirom na to da u predmetnim objektima postoje dva različita vlasnika i četiri posebna dijela, ne postoji zakonski obaveza za formiranje organa upravljanja.



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico