



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja



Broj : UP IN-01-743/26-98/5

Podgorica, 12.05.2026 godine

DIREKTORAT ZA STANOVANJE

Ovdje

Predmet: Dostava spisa predmeta po Zahtjevu za SPI broj UP I -08-037/26-896/1 od 08.05.2026. godine

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo vam dokumentaciju u vezi zahtjeva za SPI broj UP I -08-037/26-896/1 od 08.05.2026. godine.

Inspekcija za stanovanje vam dostavlja dokumentaciju koju posjeduje vezano za predmetni zahtjev.

S poštovanjem,

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Prelević Irena



Prilog:

-Spisi predmeta

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor



UP IN 01-743/26-100/3
Podgorica, 24.04.2026. godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršila inspektorica za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Irena Prelević**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024).

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je izvršen dana 24.04.2026. godine, sa početkom u 12:30 časova u službenim prostorijama inspekcije za stanovanje u Ul. IV proleterske brigade br 19 u Podgorici. **Zapisnik je sačinjen** u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Nadzirani subjekt: Upravnik stambene zgrade u Ulici Mitra Bakića broj 154, LN 5709, Radović Dragan, od oca [redacted], rođen [redacted], [redacted] godine u Podgorici, [redacted], stalno nastanjen na adresi u [redacted], opština Podgorica, broj pasoša [redacted] J Podgorica, državljanin Crne Gore, kontakt telefon C [redacted].

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu upravnika zgrade u Ulici Mitra Bakića broj 154 u Podgorici Radović Dragana po inicijativi zavedenoj pod brojem UP IN 01-743/26-98/1 od 01.04.2026. godine. Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznato sa pravima i obavezama koje kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora. Prije početka inspekcijske kontrole, konstatuje se da se inspektorica legitimisala shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora: Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano: "O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan

Subjekt nadzora
Radović Dragan
Upravnik ulaza ul.Mitra Bakića br.154

Inspektorica za stanovanje
Prelević Irena



da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi kao i godišnji izvještaj". Primjena zakona o svojinsko pravnim odnosima član 190 stav 1 tačka 11 "Upravnik podnosi skupštini izvještaj o svom radu u predhodnoj kalendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave i to najkasnije do 30. juna svake godine".

Predmet inspekcijske kontrole se odnosi na stambenu zgradu u Ulici Mitra Bakića broj 154, LN 5709, u Podgorici.

Inspekcija za stanovanje je prethodno obavijestila upravnika stambene zgrade o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

Napomena: izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Inicijativom za vršenje inspekcijskog nadzora broj UP IN 01-743/26-98/1 od 01.04.2026 godine, podnosilac navodi: "Molim da izvršite inspekcijski nadzor, utvrdite činjenično stanje i preduzmete zakonom utvrđene mjere kako bi se obezbijedilo zakonito i odgovorno upravljanje stambenom zgradom u ulici Mitra Bakića broj 154 u Podgorici."

Naime, od imenovanja upravnika zgrade rješenjem broj D 04-338/23-1451 od 29.08.2023. godine nije zakazana ni održana sjednica skupštine etažnih vlasnika, stanarima nije omogućen uvid u finansijsko stanje i dokumentaciju, niti se etažnim vlasnicima podnosi izvještaj o radu i trošenju sredstava.

Zbog gore navedenog, etažni vlasnici nemaju uvid u upravljanje zajedničkim sredstvima niti mogućnost donošenja odluka."

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su etažni vlasnici na sjednici Skupštine etažnih vlasnika od 24.07.2023. godine, donijeli odluku da za Upravnika stambene zgrade u Ulici Mitra Bakića broj 154 u Podgorici, LN 5709, imenuju Radović Dragana na period od četiri (4) godine.

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, inspektorica za stanovanje je izvršila uvid u spise predmeta u odnosu na predmet inspekcijskog nadzora koji su dostavljeni od strane upravnika stambene zgrade.

Upravnik stambene zgrade u skladu sa naredbom dostavio je sljedeću dokumentaciju:

1. Rješenje UPI broj D 04-338/23-1451 od 29.08. 2023. godine o upisu u registar upravnika stambenih zgrada;
2. RJR BR.05 059/23 3084/2 od 08.09. 2023.godine;
3. Spisak etažnih vlasnika;
4. Zahtjev za registraciju sekretarijatu za komunalne poslove Glavnog grada uz koju je dostavljeno sljedeće: pozivi za sjednice, zapisnici sa održanih sjednica, odluke o razrješenju i imenovanju predsjednika i upravnika, odluka

Subjekt nadzora
Radović Dragan
Upravnik ulaza ul.Mitra Bakića br.154



Inspektorica za stanovanje

Prelević Irena



- o visini boda, ugovor o međusobnim obavezama predsjednika i upravnika, pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odluka o usvajanju pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, grupna odluka, uplatnice i list nepokretnosti);
5. Poziv za sjednicu od 23.05.2024. godine sa sljedećim dnevnim redom: (utvrđivanje kvoruma za održavanje sjednice i evidentiranja prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika; finansijski izvještaj o radu za 2023. godinu; finansijski izvještaj o radu za period 01.01.2024.-27.05. 2024. godine; dobijanje pisane saglasnosti od etažnih vlasnika; razno);
 6. Zapisnik sa sjednice SEV-a održane dana 28. 05. 2024. godine;
 7. Odluku o izvođenju radova na osnovu sjednice od 28.05.2024. godine (ugradnja hidrofora, ugradnja svjetlarnika, izrada demit fasade, izvođenje molerskih radova i zamjena postojeće rasvjete u ulazu);
 8. Zapisnik o primopredaji dokumentacije između Perović Miodraga, ranijeg upravnika i Radović Dragana, novoizabranog upravnika, od 04.08.2023. godine;
 9. Karton deponovanih potpisa od 02.03.2026. godine;
 10. Pozive za sjednice sa istim dnevnim redom (1.i 2. sjednica SEV sa istim dnevnim redom od 02.02.2025. i od 09.02.2025); jedna od tačaka dnevnog reda je podnošenje inf. Izvještaja o radu upravnika sa finansijskim izvještajem za period 01.01.2024-31.12.2024. godine;
 11. Zapisnike sa sjednica održanih dana 08.02.2025. i 16.02.2025. godine;
 12. Izvještaj o radu upravnika za period 01.01.2024.-31.12. 2024. godine.
 13. Više ponuda firmi za izvođenje radova na izradi termoizolacione fasade i ugradnje hidrofora u zgradi.

Izvršenim inspekcijskim pregledom konstatovano je sljedeće činjenično stanje:

Uvidom u dokumentaciju konstatovano je da je na sjednici skupštine stanara dana 24.07.2023. godine Sekretarijat za komunalne poslove Opštine Podgorica donio Rješenje UPI broj D 04-338/23-1451 od 29.08. 2023. godine o upisu u registar upravnika stambenih zgrada Radović Dragana pod registarskim brojem 1054 sa mandatom od 4(četiri) godine.

Na osnovu člana 27 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru pozvan u svojstvu stranke da lično prisustvuje vršenju inspekcijskog pregleda, vezano za kontrolu primjene člana 21 tačka 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada, nakon što je upoznat sa predmetom inspekcijskog nadzora i činjeničnim stanjem konstatovanim u zapisniku o izvršenom inspekcijskom pregledu, upitan da se izjasni, daje sljedeću izjavu:

"Rađeno je sve po propisima i u skladu sa Zakonom. Znam ko je podnio inicijativu jer je gospodja Sonja Popović ultimativno zahtijevala od mene stvari koje nije mogla tražiti (nije po propisu) i nije tačno da nije upoznata sa finansijskim izvještajima za 2023. i 2024. godinu, jer je njen suprug gospodin Predrag Popović, bio prisutan na sjednici

Subjekt nadzora
Radović Dragan
Upravnik ulaza ul.Mitra Bakića br.154



Inspektorka za stanovanje

Prelević Irena



(postoji potpis). Napominjem da su i svi drugi izvještaji redovno objavljivani na oglasnoj tabli SEV za 2025. godinu za koju je zakonska obaveza podnošenja finansijskog izvještaja 30.06.2026. godine, odnosno najkasnije 30 dana po završetku investicionog ciklusa, koji je još u toku. Primjedbe se odnose na gospodju Popović. Na zapisnik nemam primjedbi.”

Izjavu daje i svojeručno potpisuje, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću.

Članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: “Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.”

Članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: “O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi kao i godišnji izvještaj.”

Članom 21 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: “Izvještaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu.”

Članom 21 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: “Skupština usvaja izvještaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade.”

Članom 21 stav 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: “Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.”

Članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je: “Upravnik podnosi skupštini izvještaj o svom radu u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave i to najkasnije do 30. juna svake godine.”

Konstatovano stanje

Izvršenim inspekcijskim pregledom, a na osnovu dostavljene dokumentacije konstatovano je sledeće činjenično stanje :

Upravnik stambene zgrade u Ulici Mitra Bakića broj 154 u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je precizirano “O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi kao i **godišnji izvještaj**”:

1. Postupio je u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kao i u skladu sa članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima na način što je skupštini etažnih vlasnika (SEV) podnio

Subjekt nadzora
Radović Dragan
Upravnik ulaza ul.Mitra Bakića br.154



Inspektorica za stanovanje
Prelević Irena



pisani godišnji finansijski izvještaj za period 01.01.2024.-31.12.2024. godine o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade;

2. Za podnošenje izvještaja o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade za prethodnu 2025. godinu konstatujem da se nisu stekli uslovi za podnošenje istog u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kao i u skladu sa članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja. Odgovornom licu subjekta nadzora je pročitao zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovanom činjeničnom stanju, pa upitan da li ima primjedbe na zapisnik izjavi: „Nemam primjedbi“.

Zapisnik je sastavljen je u 3 (tri) primjerka od kojih se jedan uručuje stranki lično ili putem pošte.

Inspekcijski pregled je završen dana 24.04.2026. godine u 13:45 časova.

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Prelević Irena

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

Kontakt osoba: Prelević Irena
email: irena.prelevic@mdup.gov.me

Subjekt nadzora
Radović Dragan
Upravnik ulaza ul.Mitra Bakića br.154



Inspektorica za stanovanje
Prelević Irena



IZVJEŠTAJ O RADU UPRAVNIKA ZA PERIOD
01.01.2024 - 31.12.2024 GODINE

Prije svega želim da vam se zahvalim na povjerenju koje ste nam ukazali i da vas podsjetimo da je Odluka o izboru Presjednika i Upravnika Skupštine etažnih vlasnika (dalje: SEV) i naše prihvatanje iste donijeta je po osnovu naše spremnosti da rješavamo problem redom, po prioritetima, i to:

- ugradnja sistema za podizanje pritiska vode u zgradi (hidrofora),
- ugradnja PVC svjetlarnika,
- izrada demit fasade (grad 50% subvencionira),
- unutrašnji molerski radovi u ulazu (grad 50% subvencionira),
- zamjena postojeće rasvjete u ulazu novom.

Analiza prihoda i rashoda (troškova)

Prihodi

Svi prihodi potiču od uplate vlasnika koji sačinjavaju SEV.

U tabelama koje se nalaze u prilogu ovog izvještaja, dat je precizan opis koliko se na 31.12.2024 godine potražuje od svakog vlasnika tj. koja je neizmirena obaveza, kao i od zakupaca, kao i koliko se novca nalazi na žiro-računu.

Troškovi

TROŠAK ODRŽAVANJA

kanalizacija-čišćenje

Čišćenje podruma: iznošenje "kanalizacije" sa ugašenim krečom. Ovo gotovo da postaje rodovan trošak, prvenstveno zbog nekulture življenja.

higijena ulaza

Postojao je Ugovor o održavanju higijene sa pravnim licem Anni engineering doo, kojeg se nisu pridržavali. U periodu od 01.07.2023-31.12.2023 godine, 2 mjeseca nisu ulazili u ulaz, a ono što su radili-čistili su samo 2 puta mjesečno (suvo). Ako bi radili treći put, to bi bilo u dva dana, a ne u redovnom razmaku od 10 dana. Za taj nerad nisu im plaćena dva racuna i nije proizveden Ugovor.

Dakle, za ulaz se čišćenje plaćalo redovno, ili u kompenzaciji, a čistio se neredovno, mjeseci se preskakali u čišćenju, jednom ili dva puta se čistio umjesto tri puta mjesečno.

Toga više nema.

Sada se svake sedmice, od 01. Januara 2024 godine, redovno održava higijena ulaza subotom ili nedeljom, suvim i mokrim čišćenjem uz korišćenje higijenskih sredstava koja osvježavaju i mirišu.

TROŠAK PRETHODNOG PERIODA

Ovdje su obuhvaćena plaćanja koja se odnose na troškove nastale u 2023 godini, a odnose se na Anni engineering doo, na nepodignutu nadoknadu za rad upravnika i bankarsku proviziju.

OSTALI TROŠKOVI

Ostali troškovi su redovni, i to: naknade na mjesečnom nivou upravniku 50.00 eur i za održavanje higijene 80.00 eur, trošak bankarske provizije, trošak amortizacije (ovo je računovodstveni trošak-nema plaćanja).

TROŠAK NABAVKE OPREME

Pod ovim troškom podrazumijeva se nabavka hidroforskog postrojenja.

U smislu detaljnije i preciznije analize gore pomenutih troškova, kao i opisa rada onoga čime smo se bavili u 2024 godini, slijedi kratak opis svakog segmenta rada-troška, zajedničkog novca i našeg vremena:

Hidrofor

Od gore navedenog uspjeli smo da završimo ugradnju hidrofora. Obećanje je bilo da će se isto završiti najkasnije do 25 Juna a mi smo to uspjeli završiti 20 Juna 2024 godine. Koristi od ugrađenog hidrofora najviše imaju naše komšije koje žive na 3-6 spratu.

Ovdje su bile tri nezavisne Ponude od kojih je kao najkvalitetnija u svakom pogledu ponuda od Exploring doo Nikšić. O svim Ponudama i svemu što se dešavalo uredno ste bili informisani preko naše viber grupe, a kopije istih imate i u prilogu Izvještaja.

Ponude, čije kopije su sastavni dio Izvještaja, su dobijene od kvalifikovanih pravnih lica (Aqua service doo, Hidroproject doo, Exploring) u kojima rade stručna lica koja ovaj posao rade 20+ godina.

Exploring doo Niksic je dao najpovoljniju ponudu u istom kvalitetu, i potvrdio validnost Ponude broj 0810822 od 17.08.2022 godine, u svim elementima pa i u cijeni.

Obzirom da ne postoji pumpa koja je ugrađena pa se radi njena revizija ili zamjena, već se ugrađuje nova pumpa. Kao što svi znate iz razgovora koji smo vodili, iznos iz ponude podijelit će se jednako na 24 vlasnika, što iznosi 189.00 eur po vlasniku stana.

Na taj iznos će se izdati račun i zadužiti svaki vlasnik. Iznos može da se plati u cjelosti ili u ratama (zahvaljujući pametnom korišćenju sredstava i novčanom fondu koji smo prikupili na našem žiro-računu).

Na žalost, ne možemo se pohvaliti da smo ispunili i druga data obećanja u predviđenom roku.

PVC svjetlarnik

Cijene za PVC svjetlarnik su promijenjene. Obzirom da nismo prihvatili Ponudu, razmotrit ćemo nove Ponude prije početka rada fasade na zgradi. Vodit ćemo računa da, kao i do sada :

- kvalitet i cijena budu u saglasnosti,
- da material koji se ugrađuje bude u kvalitetu +/- približno koji se zahtjeva od Eko fond doo, da bi eventualno mogli konkurisati za povraćaj 50% od investicije,
- tražiti garanciju po izvedenim radovima.

Zamolio bih vas da od ovog momenta svi stanari učestvuju u ovom postupku u smislu obezbjeđivanja više Ponuda. Obzirom da Eko fond doo do sada nije uvažio činjenicu postajanja SEV, vrlo je upitno da li ćemo uspjeti dobiti subvenciju tj. povraćaj 50% od investicije.

Fasada zgrade (demit i bavalit)

Obzirom na promjene koje su se dogodile u našoj Državi, izrada fasade je otkazana, iako smo se Zahtjevom od 04.08.2023 godine uredno prijavili nadležnom Ministarstvu kapitalnih investicija.

Vrata od električnih brojila i postavljanje novih osigurača (TEP ormar)

Ovo je veliki problem koji je nastao neradom i nečinjenjem prethodne garniture (Upravnika i Predsjednika SEV) jer isti nisu ispratili zamjenu TEP ormara, što su iskoristili radnici koji su u ime CEDIS-a radili ovaj posao i jednostavno nas-preskočili. O gore navedenom obavijestio sam CEDIS i pokušavam da to riješim mirnim putem.

Vodovod i kanalizacija

Ovdje bih još jednom zamolio sve vlasnike da:

- da ažuriraju stanje broja članova domaćinstva sa stvarnim stanjem i da to prijave u Vodovod,
- Komšije koje imaju sumnju u broj članova nekog domaćinstva to prijave Upravniku u pismenoj formi, kako bi mogao, u skladu sa svojim ovlaštenjima, da provjeri da li je prijava osnovana ili ne.

Na web prezentaciji Vodovoda imate dokumenat koji se može skinuti i odštampati. Isti se mora svojeručno popuniti i potpisati od strane vlasnika, donijeti Upravniku da se ovjeri i kao takav predaje se na arhivu Vodovoda.

Ovo je procedura koje se moramo svi pridržavati.

Ovo sam vam na prethodnoj sjednici, kao i u ličnom razgovoru, svima objasnio ali bih želio da ponovim još jednom:

- kao i do sada, svako od vas može tokom godine tražiti da mu pošaljem individualnu računovodstvenu karticu, koju vam inače šaljem putem vibera ili mailom na kraju poslovne godine;
- Novac koji je na računu prikupljen od redovnih uplata za održavanje, koristit ćemo za potrebe:
 - finansiranja vanrednih troškova (redovan i vanredan servis lifta, kao npr. za izradu rešetke-gazišta, čišćenje začepljenih kanalizacionih cijevi i slično),
 - kreditiranje vlasnika koji trenutno nisu u mogućnosti da u cjelosti uplate novac neophodan za završetak predmetnih investicija i
 - nabavke novog lifta, uz vašu Odluku i kada se steknu uslovi.

Sastavni dio Izvještaja su :

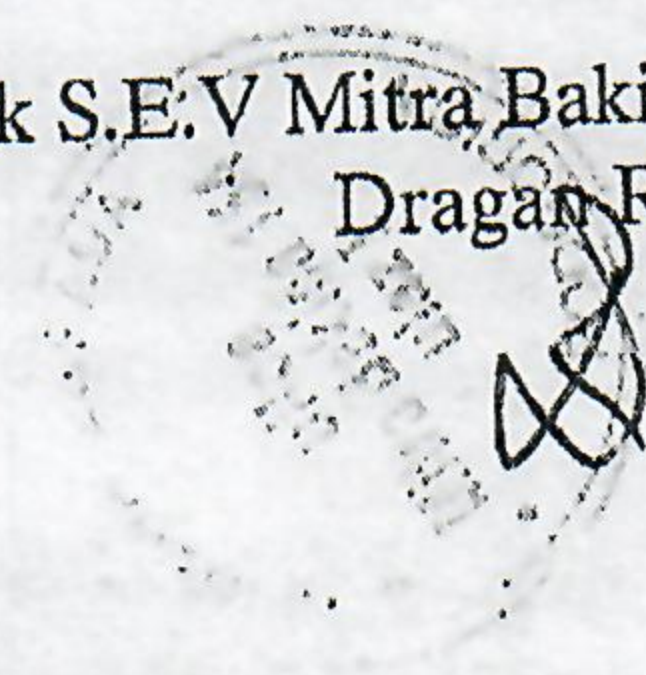
* Tabela 1. i Tabela 2,

* kopije Ponuda pravnih lica za hidrofor,

* kopija računa za ugrađeni hidrofor

Podgorica, 14.01.2025

Upravnik S.E.V Mitra Bakica 154,
Dragan Radovic



Sve je opet vraćeno na opštinski nivo, tako da se u Maju 2024 godine obratili Agenciji za stanovanje doo Podgorica za dostavljanjem Ponude za izvođenjem fasaderskih radova. Od iste smo dana 07.06.2024 godine dobili Predmjer i predračun radova, koji je od naše strane prihvaćen i potvrđen 11.07.2024 godine. Obzirom na obim preuzetih poslovi od strane Agencije, nije realno za očekivati da će radovi na fasadi započeti prije Maja-Juna 2025 godine. Moram vas obavijestiti da smo uspostavili dobru poslovnu komunikaciju sa direktorom Vladimirom Tomovićem iz Agencija za izgradnju Podgorice doo.

Sporazum sa g.Dejanom Mijovićem

Kao što ste već upoznati, sa vlasnikom poslovnog prostora Dejanom Mijovićem sam potpisao Sporazum dana 27.12.2023 godine kojim se definisalo:

- koji poslovni prostor pripada našoj SEV a koji SEV Mitra Bakica 144,
- izmirenje postojećih obaveza tj. da se počevši od 01.08.2023 godine obaveze izmiruju u mjesečnom iznosu od 24.80 eur.

Na osnovu Sporazuma, Agencija za stanovanje doo Podgorica je poništila prethodna Rješenja i 12.02.2024 godine donijela novo Rješenje.

Na ovaj način smo, uz obostrano zadovoljstvo, riješili problem legalnosti naplate našeg prihoda. Napominjem da se, do donošenja Sporazuma, akontacija za održavanje naplaćivala na mjesečnom nivou u iznosu od 10.00 eur a danas je to 24.80 eur.

Zakup postojećih prostorija koje pripadaju SEV

Sa postojećim zakupcem Miljanić Stankom, obučarom, nije potpisan novi Ugovor. Drugi Ugovor sa komšijom Predragom Popovićem nemam, a vidim iz prethodne dokumentacije da je zakup smanjen. Nisam upoznat po kom osnovu, jer kao što sam već napisao-po ovom zakupu nisam dobio nikakvu dokumentaciju. Ovdje treba provjeriti da li su cijene zakupa realne. Predlažem da se urade novi Ugovori, da se uzme u obzir činjenica koliko se naplaćuje rentiranje istih prostora na susjednim ulazima, kao i da postojeći zakupci uredno izmiruju obaveze.

Naplata usluge od mobilnih operatera

Imamo tri mobilna operatera. Pokušavam da od sva tri naplatim ono što nam pripada.

- Crnogorski Telekom ad nije ništa plaćao. Uredno mu se sve fakturiše, na godišnjem nivou, tako da se od njih možemo naplatiti u sudskom postupku ukoliko se stvore uslovi;
- sa Telemach doo je postignut dogovor i usaglasili smo se o povećanju usluge zakupa za 50%.
- sa Mtel doo u postoji usmeni dogovor iz Decembra 2023 da se ne povećava račun do 2026 godine.

Trafo stanica

Da bi se problem riješio, mora da se utvrdi:

- pitanje vlasništva i nadležnosti nad trafo stanicom i prostorom u kome se ona nalazi, koje je po meni nesporno ali mora se imati dokumentacija;
- da li postojeća trafo stanica ispunjava zakonske uslove po zdravstvenom pitanju tj. zračenju koje emituje.

Ovdje je stvar složena i iziskuje vrijeme koje trenutno zaista nemam, kako zbog renoviranja koje oduzima dosta vremena na dnevnom nivou tako i zbog privatnih-poslovnih obaveza.

PREGLED POSLOVANJA ZA PERIOD
01.01.2024 - 31.12.2024
(procitaj napomene)

I) ziro-racun

1	STANJE NA ZIRO-RACUNU	5141.71
---	-----------------------	---------

II) Pregled potrazivanja

1	UKUPAN DUG ETAZNIH VLASNIKA	3244.80
2	MTEL	120.00
3	CRNOGORSKI TELEKOM	900.00
4	TELEMACH	180.00
5	MILJANIC STANKO-OBUCAR	20.00
6	PREDRAG POPOVIC	20.00
		4484.80

III) Dospjele obaveze

1	DOBAVLJACI U ZEMLJI	0.00
2	OBAVEZE ZA NADOKNADU UPRAVNIKU	0.00
3	OBAVEZA ZA ODRZAVANJE HIGIJENE ULAZA	0.00
4	OSTALE OBAVEZE	0.00
	UKUPNE OBAVEZE	0.00

IV) Troškovi

1	NADOKNADA UPRAVNIKU	600.00
2	HIGIJENA ULAZA	960.00
3	BANKARSKA PROVIZIJE	36.52
4	TROSKOVI OSTALOG MATERIJALA	205.60
5	TROSKOVI ODRZAVANJA	105.00
6	TROSAK AMORTIZACIJE	4537.50
	(na strani troškova, kao amortizacija iskazuje se kao 113.44 eur)	
7	trošak prethodnog perioda-plaćanja	395.90
	UKUPNI TROSKOVI	6840.52

Napomene:

- 1 uplate na z-r su proknjizene sa 31.12.2024
- 2 svi racuni-obaveze i potrazivanja su proknjizeni sa 31.12.2024
- 3 objasnjenje rashodne strane - pozicija iz tabele IV)Troskovi:

* mjesečna nadoknada upravnika je 50 eur odnosno 600 eur za 12 mjeseci;

* mjesečna nadoknada za održavanje higijene ulaza je 80 eur odnosno 960 eur za 12 mjeseci;

*troskovi ostalog materijala:

limar, uradio gaziste koje je ukradeno (resetka od podruma); 90.00

elektricar, povezao kablom ormar od hidrofora sa glavnom razvodnom tablom; 90.00

kupljeni osiguraci&kape za glavnu razvodnu tablu; 21.60

uradjena kopije kljuca. 4.00

*troskovi održavanja

placeno za posipanje krecom kanalizacije i iznosenje iste iz podruma 105.00

*troskovi amortizacije

Od Exploring doo Niksic nabavljeno i placeno hidroforsko postrojenje u vrijednosti od 4.537,50 eur.

Hidrofor se tretira kao oprema i svake godine se otpisuje alikvotni (odgovarajuci) dio vrijednosti, a to je ove godine bio iznos od 113,44 eur.

*trosak prethodnog perioda

*Placena obaveza iz 2023 godine za ciscenje Anny engineering doo 145.20

Napominjem da im nisam platio tri mjeseca i da sam raskinuo Ugovor sa njima jer se istoga nisu pridrzavali:

trebalo mjesečno da ciste "2x suvo i 1x mokro" a oni ni to nisu radili, niti su dolazili svaki mjesec. 250.00

*obaveza prema upravniku 0.70

*provizija

4 objasnjenje prihodne strane

Svi prihodi odnosno sav priliv u korist ziro-racuna potice od etaznih vlasnika, izdavanja u zakup dvije prostorije

i po osnovu naplate zakupa od dva emitera: Mtel i Telemach.

Cijenu zakupa za 2024 godinu smo uspjeli podici Telemach-u za 50% tj na 180 eur godisnje.

Cijene zakupa za Predraga Popovica i za Stanka Miljanica ostaju iste, do daljnjeg.

5 TOK GOTOVINE (CASH FLOW)

Kao rezime svih prethodnih pojasnjenja, ovdje je prikazan stvarni priliv i odliv novca u periodu od 12 mjeseci, i to:

* pocetno stanje na 01.01.2023 godine 2991.63

* uplate na z-r 8990.60

* placanja&isplate sa z-r -6840.52

*****stanje ziro-racuna na 31.12.2024 godine 5141.71



Presjek potrazivanja na 31.12.2024 godine

r.br.	stanar	obaveza
1	ic - Podgorica	0.00
2	Podgorica	193.00
3	c - Podgorica	11.40
4	Podgorica	33.60
5	Podgorica	182.00
6	- Podgorica	8.60
7	Podgorica	275.80
8	c - Podgorica	0.00
9	Podgorica	13.00
10	- Podgorica	77.80
11	Podgorica	145.80
12	Podgorica	16.40
13	Podgorica	199.00
14	- Podgorica	0.00
15	Podgorica	79.80
16	Podgorica	16.40
17	- Podgorica	0.00
18	Podgorica	61.60
19	- Podgorica	45.60
20	Milan Perovic - Podgorica	0.00
21	- Podgorica	154.00
22	- Podgorica	169.60
23	Podgorica	0.00
24	c - Podgorica	15.40
25	Podgorica	306.00
26	Podgorica	0.00
27	-zakupac - Podgorica	20.00
28		120.00
29	kom	900.00
30		180.00
31	obucar	20.00
	ukupna potrazivanja	3244.80

napomene.

- 1 Ukupan potrazivanja od etaznih vlasnika na 31 Decembar 2024 je 2.004,80 eur.
- 2 Ukupna potrazivanja po osnovu zakupa su 1.240,00 eur.
- 3 Potrazivanja od Crnogorskog Telekoma se za sada tretiraju kao sporna (***).
- 4 Izvjestaji poslovne banke (izvodi) su proknjizeni zakljucno sa 31 Decembar 2024.

Upravnik,
Dragan Radovic



UPRAVNIK

Ulaza i zgrade u ulici Mitra Bakica 154

Podgorica 04.08.2023

ZAPISNIK

O primopredaji dužnosti između dosadašnjeg i novog Upravnika Ulaza i

zgrade u ulici Mitra Bakića 154 u Podgorici

U skladu sa odluko, sa Skupštine etažnih vlasnika Ulaza I zgrade u ulici Mitra Bakića 154 u Podgorici, od 24.07.2023 izvršena je primopredaja dužnosti dana 05.08.2023 god. Između:

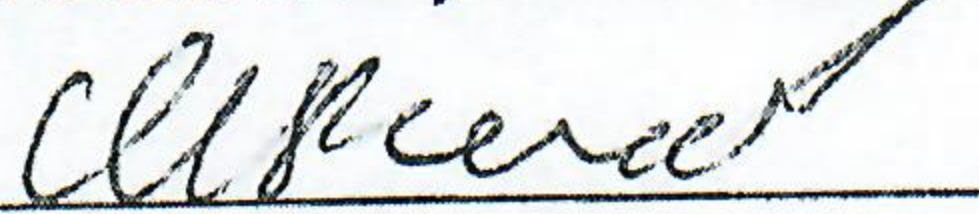
- 1. Perović Miodraga , dosadašnjeg upravnika i**
- 2. Radović Dragana , novoizabrani upravnik**

Konstatuje se da je od strane dosadašnjeg upravnika , novoizabranom upravniku predate sledeća dokumentacija:

- 1. Stanje na žiro računu 510-8 B na dan 01.08.2023 izvod br 78**
- 2. Pečat**
- 3. Ključevi od strujomera i kućice lifta**

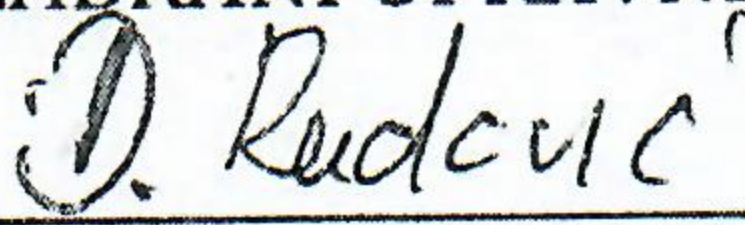
Ovaj zapisnik je sačinjen u 2 (dva) primerka , od kojih po 1 (jedan) pripada dosadašnjem i novoizabranom upravniku.

DOSADAŠNJI UPRAVNIK



Perović Miodrag

NOVOIZABRANI UPRAVNIK



Radović Dragan

red.br	Naziv	2023												
		2022	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1			+	+	+	+	+	+	+					
2			+	+	+	+	+	+	+					
3			+	+	+	+	+	+						
4			+	+	+	+	+	+						
5		-96 €												
6			+	+	+	+	+	+	+					
7			+	+										
8			+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9			+	+	+	+	+	+						
10			+	+	+	+	+	+	+					
11			+											
12			+	+	+	+	+	+	+					
13														
14			+	+	+	+	+	+						
15			+	+	+	+	+	+						
16			+	+	+	+								
17			+	+	+	+	+	+	+	+				
18														
19			+	+	+	+								
20			+	+	+	+	+	+	+	+				
21			+	+	+	+								
22		-80 €												
23														
24			+	+	+	+	+							
25	VATROSTALNA	-68 €												
26	ALFA TON		+	+	+	+	+	+						
27	TELEMAH		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
28	M-TEL		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

→
ZAKLJUČNO SA 31.07.2023

VATROSTALNA OZO 238-311

[Signature]

LIFT PLAĆEN DO 01.09.2023 - MONIENEGRO LIFT

ANI INŽINJERING ČIŠĆENJE UGOVOR DO 01.09.2023,
A PLAĆENO DO 01.08.2023.

SKUPŠTINA ETAŽNIH VLASNIKA

Mitra Bakića 154

Podgorica, 23.05.2024

Na osnovu Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada, a u skladu sa svojim ovlašćenjima saziva se po hitnom postupku

S j e d n i c a

S.E.V. sa slijedećim dnevnim redom:

1. Utvrdjivanje kvoruma za održavanje Sjednice i evidentiranje prisutnih etažnih vlasnika ili predstavnika vlasnika,
2. Finansijski izvještaj o radu za 2023 godinu,
3. Finansijski izvještaj o radu za period 01.01.2024-27.05.2024 godine,
4. Dobijanje pisane saglasnost od etažnih vlasnika

Predmet ove tačke:

Odluka o izboru novog Predsjednika i Upravnika SEV, donijeta je po osnovu naše spremnosti, moje i Upravnika, da rješavamo problem redom, po prioritetima, i to:

- ugradnja sistema za podizanje pritiska vode u zgradi (hidrofora),
- ugradnja PVC svjetlarnika (obzirom da je fasada, možda i za ovo dobijemo subvenciju od grada 50%?),
- izrada demit fasade (grad 50% subvencionira),
- unutrašnji molerski radovi u ulazu (grad 50% subvencionira),
- ugradnja novog lifta, jer je dotrajavao i za njega se ne proizvode rezervni djelovi-na stvaranju uslova za ovo radimo.

Sta ovo znači?

Ukoliko smo svi spremni da se sve ovo uradi u paketu, fazno, po navedenim prioritetima, i da se podrži od strane većine etažnih vlasnika, onda možemo da obećamo da će:

1. hidrofor biti urađen najkasnije do 20-25 Juna,
2. stolarija, svjetlarnik i fasada do kraja Septembra i
3. unutrašnjost ulaza i osvjetljenje do kraja godine,

uz napomenu da će se dobar dio finansirati iz subvencija odobrenih od strane grada i nadležnog Ministarstva.

28 Aprila ste se glasanjem putem viber aplikacije SEV Mitra Bakica 154 nedvosmisleno izjasnili da se krene u realizaciju nabavke i uradnje hidrofora (19 za / 5 neizjasnjeno / 0 protiv).

Ovo je bilo neophodno, ali ne i dovoljno.

Za hidrofor, kao i za sve ostalo potrebno je da kao rukovodstvo ulaza imamo i Vašu pisanu saglasnost koja bi se odnosila na sve gore navedeno, kako bi se u pomenute investicije krenulo i kako bi se mogle iskoristiti subvencije od strane nadležnih insitucija (Ministartvo, Eko fond...).

5. Razno (predložite do Ponedjeljka na grupi, radi efikasnosti sjednice).

Sjednica će se održati isped ulaza zgrade ili u hodniku ulaza zgrade u Utorak, 28 Maja, sa početkom u 18.00 časova.



SKUPŠTINA ETAŽNIH VLASNIKA

Mitra Bakića 154

žiro-račun: 510-8483466-78

matični broj: 02981025

mail: ulazmitrabakica154@gmail.com

Z A P I S N I K

sa sjednice Skupštine etažnih vlasnika Mitra Bakića 154 (dalje: S.E.V.) održane 28.05.2024 godine, sa početkom u 18 časova, sa sljedećim

DNEVNIM REDOM:

1. Utvrđivanje kvoruma za održavanje Sjednice i evidentiranje prisutnih etažnih vlasnika ili predstavnika vlasnika,
2. Finansijski izvještaj o radu za 2023 godinu,
3. Finansijski izvještaj o radu za period 01.01.2024-27.05.2024 godine,
4. Dobijanje pisane saglasnost od etažnih vlasnika
5. Razno.

Predsjednik SEV Golub Ražnatović (dalje: Predsjednik) je otvorio Sjednicu, pozdravio prisutne i prešao na utvrđivanje broja prisutnih.

Utvrđeno je da sjednici prisustvuje 15 vlasnika i/ili predstavnika vlasnika (dalje: članovi Skupštine).

Napominjem da su članovi Skupštine Iva Božović, Savo Šofranac i Erol Fetahović uslijed nemogućnosti prisustvovanja Sjednici iz objektivnih razloga, podržali Izvještaj tj. glasali su "za". Konstatovano je da neophodna većina za održavanje sjednice postoji.

U arhivi se nalazi spisak sa potpisima prisutnih, osoba koje nisu bile prisutne iz objektivnih razloga a glasale su i pismeno potvrđenim rezultatom glasanja.

Predsjednik je predložio, a svi prisutni su prihvatili, da se sjednica nastavi.

Detaljan Izvještaj sa priložima za održavanje Skupštine je bio unaprijed dostavljen, pa je Predsjednik, nakon uvodne riječi, obavljene procedure o broju prisutnih i potvrdi dnevnog (pod tačkom 5-nema tema), dao riječ Upravniku SEV Draganu Radoviću (dalje: Upravnik) da još detaljno obrazloži Izvještaj sa dodacima, što je isti odmah uradio.

Nakon podnesenog Izvještaja, Predsjednik je omogućio svim prisutnima, redom, da se izjasne o podnjetom Izvještaju, postavljajući pitanja i dobiju na ista odmah odgovore.

Nezadovoljstvo predatim Izvještajem i predloženim daljnjim aktivnostima u Izvještaju, izrazila su dva prisutna predstavnika Skupštine: g. V. Marjanović i g. P. Popović, sa posebnim akcentom na uslovljenost iznijetu u tački X:

" Za hidrofor, kao i za sve ostalo potrebno je da kao rukovodstvo ulaza imamo i Vašu pisanu saglasnost koja bi se odnosila na sve gore navedeno, bez izuzetka, kako bi se u pomenute investicije krenulo i kako bi se mogle iskoristiti subvencije od strane nadležnih insitucija (Ministartvo, Eko fond...)." "

G. V. Marjanović se nije slagao sa gore navedenim, smatrajući da svako za sebe treba da radi fasadu i da se za bilo koju od navedenih aktivnosti, za koju su Predsjednik i Upravnik tražili vašu podršku (gore citirani pasus), saziva Skupština na kojoj bi se svaki put opet izjašnjavali...

Iskazano nezadovoljstvo dva predstavnika Skupštine se pretvorilo u raspravu koja je rezultirala napuštanjem sjednice g. Marjanovića.

G. Popović je imao isto mišljenje, nije se složio sa Izvještajem, rekao je da ga neće glasati "za" ali da će finansijski učestvovati u svim našim aktivnostima.

Ostali predstavnici Skupštine su nedvosmisleno podržali naš zahtjev i tražili da sa otpočinjanjem aktivnosti krenemo odmah po završetku sjednice.

Nakon rasprave i poslednjeg objašnjenja (dolje, I/II), pristupilo se glasanju, gdje su svi prisutni glasali, i to: od 14 prisutnih, 13 je glasalo za a 1 protiv.

Predsjednik je konstatovao da je Izvještaj o radu prihvaćen u cjelosti i obavezao Upravnika da napravi Zapisnik o održavanju sjednice, Odluku i Izjave pojedinačne za svaku obavezu.

Da rezimiramo. Shodno usvojenom Zapisniku sa ove sjednice,

I) Potpisivanjem Izjave svaki etažni Vlasnik se obavezao da će snositi dio troškova koji mu pripada, i to:

1. ugradnje hidrofora (1/24 dio vrijednosti Ponude br.0810822 od 17.08.22 god., što iznosi 189,00 eur po svakom domaćinstvu);
2. ugradnje PVC svjetlarnika (1/24 dio vrijednosti, parameter je Ponuda PO br.PO-00001/2022 od 09.08.22 god., što bi iznosilo 146,00 eur pos stanu),
3. izrada demit fasade (parameter je Ponuda br. D-06-333/23-4684 od 07.07.23 god.; npr. vrijednosti radova po vertikali 1, stanovi br.4/8/12/16/20/24, dijeli se na 6 jednakih djelova),
4. unutrašnjih molerskih radova u ulazu (1/24 dio vrijednosti ukupnih radova),
5. zamjena postojeće rasvjete u ulazu novom (1/24 dio vrijednosti ukupnih radova).

II) Potpisivanjem Izjave, dato je ovlaštenje Predsjedniku i Upravniku, da po svim tačkama od 1 do 5 radimo i da se legitimišemo sa Izjavom pred Ministarstvom energetike i rudarstva, GG Podgorica i drugim pravnim subjektima, kako bi smo završili posao u što kraćem roku. To znači da ne moramo svaki put da sazivamo sjednicu i pričamo o istom ali ostaje naša obaveza da vas o svemu novom redovno izvještavamo.

Npr.

ODMAH po završetku sjednice pristupit će se realizaciji nabavke uređaja za podizanje pritiska (hidrofora) od Exploring doo Nikšić kako bi isti bio ugrađen najkasnije do 20-25 Juna 2024 godine. Shodno usvojenom Zapisniku, svaki etažni vlasnik će potpisati Izjavu o saglasnosti na izvođenje radova na ugradnji hidrofora i dobiti račun na iznos od 189,00 eur koji će biti u obavezi da plati u cjelosti i/ili u najviše šest rata (prva rata 39,00 eur a ostale po 30,00 eur).

Ovim putem konstatujemo da se Zapisnik sa ove sjednice usvaja i da je u cjelosti saglasan sa iskazanom voljom predstavnika SEV.

Zahvalili bi smo se svima prisutnima koji su nas podržali, kao i onima koji nisu bili u mogućnosti da prisustvuju, a izjasnili su se i dali nam podršku. Sjednica je zaključena u 19.55h.

Predsjednik SEV,
Golub Ražnatović



Sjednica SEV Mitra Bakica 154, 28.05.2024, prisutni:

GLASALI ✓

1	Vladan Marjanovic	NAPUSTIO SASTANAK	M. Lujanic
2	Vasilije Vujisic		
3	Golub Raznatovic	ZA SVE	
4	Vuk Misurovic		
5	Fuad Jakupovic	JURKOVIC ZA SVE	Jurkovic ASKA
6	Brankica Brnovic	JA SVC	Brankovic
7	Vera Vujovic		
8	Mladena Radovic	ZA SVE	D. Radovic
9	Luka Lekovic	Z. Nekovic	Z. Nekovic
10	Zeljko Braunovic	Zeljko Braunovic	Zeljko Braunovic
11	Belma Purovic		
12	Velimir Mikic		
13	Milena Besovic		
14	Milijana Radevic	ZA SVE	Popovic
15	Savo Sofranac		
16	Sonja Popovic	Popovic ZA SVE	Popovic
17	Marko Markovic	ZA SVE	
18	Milanka Djekic	ZA SVE	Djekic
19	Danica Ljumovic	ZA SVE	Ljumovic
20	Miodrag/Zoran/Milan Perovic		Perovic
21	Gordana Nikolic	ZA SVE	Nikolic
22	Nastadin Caricic		
23	Zarko Sobic	ZA SVE -	Sobic Belma
24	Bahtija Fetahovic		

Upravnik,
Dragan Radovic

D. Radovic

U skladu sa Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zapisnikom sa sjednice Skupštine etažnih vlasnika Mitra Bakića 154 (dalje: SEV) sa sjednice održane dana 28.05.2024 godine, Skupština je donijela slijedeću

ODLUKU

čl.1

Da se izvrše radovi na redovnom i investicionom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade, i to redom:

1. ugradnje hidrofora,
2. ugradnje PVC svjetlarnika,
3. izrada demit fasade,
4. izvođenje molerskih radova u ulazu,
5. zamjena postojeće rasvjete u ulazu novom.

čl.2

Navedeni radovi će biti ugovoreni shodno dobijenom predračunu i/ili ponudi (dalje: ponuda).

Po dobijanju ponude, svaki etažni vlasnik će potpisati Izjavu o prihvatanju Ponude.

čl.3

Potpisivanjem Izjave svaki etažni vlasnik obavezao se da će snositi dio troškova koji mu pripada po ponudi, odnosno ispostavljenom računu po završetku radova.

čl.4

Odluka je obavezujuća za svakog etažnog vlasnika.

čl.5

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

čl.6

O sprovođenju Odluke staraće se Upravnik SEV.

U Podgorici, 30.05.2024

