



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 385  
+382 20 446 229  
fax: +382 20 446 215

Broj: 01-43/18

Podgorica, 18.06.2021.godine

**DRAGOVIĆ ZORAN**

**UI Veliše Mugoše 39,stan 79  
PODGORICA**

**Predmet: Tumačenje člana 21 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada**

Poštovani,

Vašim aktom broj 01-43/18 od 16. juna 2021.godine, obratili ste se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma vezano za tumačenje člana 21 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16 i 84/18).

Pomenutim članom Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće:

"Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

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.

Izvještaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu.

Skupština usvaja izvještaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade.

Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici."

Shodno navedenom predsjednik skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade, na osnovu Zakona o održavanju stambenih zgrada, je dužan da sazove skupštinu povodom usvajanja izvještaja, koji je dostavljen skupštini etažnih vlasnika od strane upravnika stambene zgrade.

Upravnik može predlog izvještaja objaviti na oglasnoj tabli stambene zgrade, prije održavanja sjednice, radi upoznavanja etažnih vlasnika sa sadržinom istog. Nadalje, upućujemo Vas na član 184 stav 3 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/09), kojim je propisano da predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine, a stav 4 istog člana propisuje da je predsjednik skupštine obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine. Inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i ¼ vlasnika (član 185 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima).

Na osnovu navedenog člana, sazivanje sjednice skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade je obaveza predsjednika skupštine.

Takođe, upućujemo Vas i na odredbe inspeksijskog nadzora Zakona o održavanju stambenih zgrada. Naime, u vršenju inspeksijskog nadzora, inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava da li predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obaviještava sve vlasnike o terminu održavanja skupštine. Ako prilikom vršenja inspeksijskog nadzora inspektor za stanovanje utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis obavezan je da preduzme mjere i radnje, kao i novčane kazne koje su predviđene Zakon o održavanju stambenih zgrada (čl. 33, 35, 37 i 40).

S poštovanjem,

**MINISTAR**  
**Prof. dr Ratko Mitrović**  
