



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

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

Broj: UP IN-01-743/25-10/3
Budva, 12. 02. 2025. godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršila inspektorka za stanovanje Injac Bojana, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03, Službeni list Crne Gore", br. 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16, 084/24), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama člana 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16, 084/18, 111/22, 084/24).

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je započet dana 12. 02. 2025. godine, sa početkom u 10:00 časova u zajedničkim prostorijama stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva u skladu sa odredbom čl. 31 st. 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu [redacted] - upravnika stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, od oca [redacted], majke [redacted], rođen [redacted], JMBG [redacted], br. lične karte: [redacted] državljanin Crne Gore, stalno nastanjen u ulici: [redacted] kontakt telefon [redacted]

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 sledeće: "O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izveštaj 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 izveštaj".
- Primjena Zakona o svojinsko pravnim odnosima u odnosu na odredbu člana 190 stav 1 tačka 11 kojom je propisano: "Upravnik podnosi skupštini izveštaj o svom radu u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave i to najkasnije do 30 juna svake godine."

SUBJEKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva:
[redacted]



INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana

[Signature]

• Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 16 stav 9 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojom je precizirano: "Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz stava 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravitelj je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka."

Predmet kontrole se odnosi na stambenu zgradu u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspeksijskom nadzoru, upoznato sa pravima i obavezama koje, kao nadzirani subjekat ima u postupku inspeksijskog nadzora.

Prije početka inspeksijske kontrole, konstatuje se da se inspektor legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspeksijskom nadzoru.

Inspeksijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti a shodno podnesenoj inicijativi broj: UP IN-01-743/25-10 od 20. 01. 2025. godine i broj: UP IN-01-743/25-38 od 05. 02. 2025. godine.

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

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

U postupku inspeksijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, a na osnovu podnesene inicijative br. UP IN-01-743/25-10 od 20. 01. 2025. godine, u kojoj je navedeno da je potrebno izvršiti kontrolu upravnika u pogledu ugovora izvedenih radova, finansijskog upravljanja sredstvima, cjelokupnog rada upravnika, šalje po dva računa za isti mjesec, nije tražio saglasnost stanara za "radove" od 1000 €, 2000 €, 6000 €, nikada nije podnio izvještaj, ne preduzima ništa za naplatu računa od kojih su neki zastarjeli, upravitelj stambene zgrade nije izabran u skladu sa Zakonom. U inicijativi broj: UP IN-01-743/25-38 od 05. 02. 2025. godine navedeno je da upravitelj donosi odluke o najvažnijim pitanjima suprotno Zakonu i samovoljno odlučuje o vrsti i obimu radova u održavanju stambene zgrade i raspolaganju novčanim sredstvima, ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, ne podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade SEV u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade, nije pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave protiv etažnih vlasnika koji nisu izmirili obaveze.

SUBJEKAT NADZORA

Upravitelj stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva

[Signature]



Inspektorka za stanovanje je izvršila uvid u spise predmeta u odnosu na predmet inspeksijskog nadzora koji su dostavljeni od strane ovlaštenog lica.

Dostavljena je sljedeća dokumentacija:

1. Rješenje o upisu u registar broj: UPI 07-338/24-1469/2 od 17. 12. 2024. godine;
2. Obavještenje po razvrstavanju po djelatnosti broj: 05 059/24 5398/2 od 30. 12. 2024. godine;
3. List nepokretnosti broj 718;
4. Poziv o sazivanju SEV od 10. 02. 2024. godine;
5. Zapisnik sa SEV od 20. 02. 2024. godine;
6. Poziv o sazivanju SEV od 21. 02. 2024. godine;
7. Zapisnik sa SEV od 01. 03. 2024. godine;
8. Godišnji izvještaj za 2023. godinu;
9. Izvještaj o rashodima za 2024. godinu;
10. Izvještaj o rashodima za period od 01. 01 – 12. 02. 2025. godine;
11. Poziv o sazivanju SEV od 06. 04. 2024. godine;
12. Zapisnik sa SEV od 13. 04. 2024. godine;
13. Poziv o sazivanju SEV od 14. 04. 2024. godine;
14. Zapisnik sa SEV od 21. 04. 2024. godine;
15. Poziv o sazivanju SEV od 26. 09. 2024. godine;
16. Zapisnik sa SEV od 03. 10. 2024. godine;
17. Poziv o sazivanju SEV od 04. 10. 2024. godine;
18. Zapisnik sa SEV od 12. 10. 2024. godine;
19. Odluka o prihvatanju ponude za popravku lifta;
20. Poziv o sazivanju SEV od 10. 02. 2025. godine;
21. Zapisnik sa SEV od 16. 02. 2025. godine;
22. Poziv o sazivanju SEV od 17. 02. 2025. godine;
23. Ugovor o djelu između predmetne stambene zgrade i [REDAKCIJA] u vezi radova na liftu;
24. Ovjereni evidencija dugovanja.

Inspeksijskim nadzorom konstatovano je da su etažni vlasnici stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva na sjednici skupštine stanara donijeli Odluku o izboru organa upravljanja i to dana 30. 09. 2024. godine. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva donio Rješenje broj: UPI 07-338/24-1469/2 od 17. 12. 2024. godine, kojim se upisuje upravnik stambene zgrade u Registar upravnika pod rednim brojem 380.

Inspeksijskim nadzorom, a uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene

SURIFKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva-

[REDAKCIJA]



INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana

[REDAKCIJA]

zgrade: 11060307, Opština Budva [redacted] redovno vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele čime je postupio u skladu sa članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Iz dostavljene dokumentacije dalje je utvrđeno da je upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva [redacted] postupio u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Pored toga postupio je u skladu sa članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima na način što je podnio pisani godišnji izvještaj za 2023. godinu Skupštini etažnih vlasnika, na sjednici održanoj dana 01. 03. 2024. godine i to godišnji izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva.

Daljom kontrolom, uvidom u Izvještaj o rashodima za 2024. godinu, utvrđeno je da je upravnik stambene zgrade izveo radove na liftu dana 15. 10. 2024. godine i dana 20. 12. 2024. godine, o čemu je priložio i Ugovor o djelu sklopljen između predmetne stambene zgrade i [redacted] u vezi radova na liftu.

Kako je članom 11 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano sledeće: "Nužnim radovima smatraju se radovi na zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu", to je shodno navedenom upravnik stambene zgrade dužan da dostavi Skupštini etažnih vlasnika pisani izvještaj o radovima redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i to radovima na popravci lifta.

Upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva [redacted] priložio je sledeću dokumentaciju: Poziv za održavanje sjednice Skupštine etažnih vlasnika od 10. 02. 2025. godine sa sledećim tačkama dnevnog reda:

1. Podnošenje izvještaja za 2024. godinu,
2. Podnošenje izvještaja o izvedenim radovima većeg obima,
3. Plan rada za naredni period,
4. Tekuća pitanja."

Inspeksijskim nadzorom konstatovano je da je upravnik pokrenuo postupak dostavljanja izvještaja o izvedenim radovima većeg obima, kao i da je dužan da ostalu dokumentaciju (Poziv i zapisnike sa održanog sastanka Skupštine etažnih vlasnika) naknadno dostavi ovoj inspekciji nakon čega će biti izvršen kontrolni inspeksijski nadzor.

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."

SUBJEKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva-

[redacted]
[redacted]



Insjac Bojana

[redacted]

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 izveštaj 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 izveštaj."

Članom 21 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: "Izveštaj 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 izveštaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade."

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

Daljom kontrolom, a na osnovu ovjerene evidencije dugovanja etažnih vlasnika stambene zgrade, konstatovano je da 31 etažni vlasnik u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca i time je postupljeno suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Kontrolom je konstatovano da etažni vlasnici:

1. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

2. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, koja je dužna mesečno plaćati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih delova stambene zgrade u iznosu od 22,80€ po Odluci o visini boda od 30. 09. 2024. godine kojom je utvrđena vrednost boda u iznosu od 0,40€ m², duguje za period duži od tri meseca i to period: - oktobar 2024, novembar 2024 i decembar 2024. godine.

3. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

4. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao

SUBJEKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva

[redacted]



INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana

[redacted]

akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

5. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

6. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

7. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

8. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, koji je dužan mjesečno plaćati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade u iznosu od 16,00€ po Odluci o visini boda od 30. 09. 2024. godine kojom je utvrđena vrijednost boda u iznosu od 0,40€/m², dužuje za period duži od tri mjeseca i to period - oktobar 2024, novembar 2024, decembar 2024. godine.

9. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

10. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

11. [REDAKCIJA], etažni vlasnik [REDAKCIJA] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

SLUŽBA ZA NADZOR

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva.

[REDAKCIJA]



INSPEKCIJA ZA STANOVANJE

Injac Bojana

[REDAKCIJA]

12. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
13. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
14. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
15. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
16. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
17. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
18. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
19. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

SUBJEKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva

[redacted]

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana



[signature]

20. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
21. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
22. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
23. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
24. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
25. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
26. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
27. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I.N. – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

SURJEKAT NADZORA

1. pravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva-

[redacted]

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana



[redacted]

28. [redacted] etažni vlasnik [redacted] stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I N - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

29. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I N - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

30. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I N - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

31. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I N - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije platio akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, I N - 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, [redacted] od oca [redacted] majke [redacted] rođen [redacted] JMBG [redacted] br. lične karte [redacted] državljanin Crne Gore, stalno nastanjen u ulici: [redacted] kontakt telefon [redacted] izvršio je prekršaj iz člana 40 stav 1 tačka 4 u vezi sa članom 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je precizirano "Ako etažni vlasnik ne plati mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz stava 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana u roku od 8 (osam) dana od dana isteka navedenog roka."

Članom 16 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je: "Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koje čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, posrumi, garaže i garažna mjesta".

Inspektor za stanovanje će na osnovu člana 111 tačka 1, člana 143 stav 1 tačka 2 Zakona o prekršajima ("Sl. list CG" Br. 1/11-6/11, 039/11, 032/14, 043/17, 051/17), člana 15 stav 1 tačka 2 Zakona inspeksijskom nadzoru ("Sl. list CG" br. 039/03, 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16, 084/24), člana 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne

SLUŽBENI NADZOR

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana



[Handwritten signature]

Gore", br. 041/16, 084/18, 111/22, 140/22, 084/24) podnijeti zahtjev za pokretanje prekšajnog postupka.

Izjava subjekta nadzora u odnosu na konstatovane nepravilnosti:

Na pitanje inspektorke za stanovanje koje glasi: "Iz kojeg razloga su etažnim vlasnicima dostavljena po dva računa za troškove održavanja stambene zgrade za mjesec decembar?"

_____, upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću izjavljuje: "Agencija koja nam održava ulaz je greškom poslala svim vlasnicima po dva računa za održavanje."

Konstatovano stanje:

Izvršenim inspeksijskim pregledom konstatovano je sledeće činjenično stanje:

Upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, redovno vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele i dostavio je pisani godišnji izveštaj za 2023. godinu Skupštini etažnih vlasnika na održanoj sjednici i to dana 01. 03. 2024. godine. Daljim nadzorom konstatovano je da upravnik nije dostavio izveštaj o radovima redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i to radovima na popravci lifta, Skupštini etažnih vlasnika predmetne zgrade, ali je pokrenuo postupak dostavljanja izveštaja o izvedenim radovima većeg obima što je potvrđeno uvidom u Poziv za održavanje sjednice zakazane za dan 16. 02. 2025. godine. Upravnik će naknadno dostaviti tu dokumentaciju (Poziv i Zapisnike sa održanih sjednica), nakon čega će inspektorica za stanovanje preduzeti mjere i radnje a u vezi sa primjenom člana 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Dalje, upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije postupio u skladu sa članom 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada na način da nije pokrenuo postupak prinudne naplate protiv etažnih vlasnika pobrojanih u Zapisniku broj: UP 1N-01-743/25-10-3.

Inspektorica za stanovanje će shodno članu 35 stav 1 tačka 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada donijeti Rješenje i narediti upravniku, da u skladu sa članom 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 8 ovog člana protiv etažnog vlasnika koji nije platio mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca i osam dana i to sa rokom izvršenja rješenja 20 dana od dana uručenja rješenja.

SURJEKAT NADZORA

Upravnik stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva-



INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana

Shodno Zakonu o inspekcijском nadzoru, odredbi člana 22 stav 1 koja glasi: "Subjekt nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja." Odgovornom licu subjekta nadzora pročitao je zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovanom činjeničnom stanju, pa je upitan da li ima primjedbe na zapisnik čime izjavljuje: "Nemam primjedbi i kao takvog ga potpisujem."

Zapisnik je sastavljen je u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranci.

Inspekcijски pregled je završen dana 12. 02. 2024. godine u 15:00 časova.

SUBJEKT NADZORA
Upravitelj stambene zgrade u ulici
Omladinskih brigada, Bečići, Opština Budva-

[Signature]





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

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

Broj: UP IN -01-735/25-10/7
Podgorica, 05. 03. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za stanovanje, Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja – Inspektorka za stanovanje rješavajući po službenoj dužnosti, u postupku inspekcijskog pregleda kod subjekta nadzora – upravnika stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva koga zastupa [redacted], a na osnovu člana 32 stav 1 i člana 35 stav 1 tačka 12 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16, 084/18, 111/22, 140/22, 084/24), u vezi sa odredbama članova 3, 9, 14, 15, 37 i 39 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03, "Službeni list Crne Gore", 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16, 084/24) i odredbama članova 18 i 21 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list Crne Gore" br. 056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

RJEŠENJE

NAREĐUJE SE upravniku stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva koga zastupa [redacted], da pokrene postupak izvršenja protiv etažnih vlasnika koji nisu plaćali mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca, a na osnovu ovjerene evidencije dugovanja etažnih vlasnika stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva u vezi troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli, koje su etažni vlasnici dužni da snose srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova prema stvarnim troškovima.

Rok za izvršenje naloženih upravnih radnji iz ovog rješenja je 20 dana od dana uručenja rješenja.

Subjekt nadzora je dužan da u roku od tri dana od dana isteka roka za izvršenje naredenih mjera pisano obavijesti inspektora da li su naredene mjere izvršene.

Ovlašćeno lice za izvršenje rješenja je upravnik stambene zgrade [redacted]

U slučaju neizvršenja naredenih upravnih mjera iz ovog rješenja, u naznačenom roku, sprovedeće se administrativno izvršenje rješenja, a o istom će se u slučaju administrativnog izvršenja odlučiti posebnim zaključkom.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

OBRAZLOZENJE

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, a na osnovu podnesene inicijative br.: UP IN-01-743/25-10 od 20. 01. 2025. godine, u kojoj je navedeno da je potrebno izvršiti kontrolu upravnika u pogledu ugovora izvedenih radova, finansijskog upravljanja sredstvima, cjelokupnog rada upravnika, šalje po dva računa za isti mjesec, nije tražio saglasnost stanara za "radove" od 1000 €, 2000 €, 6000 €, nikada nije podnio izvještaj, ne preduzima ništa za naplatu računa od kojih su neki zastarjeli, upravnik stambene zgrade nije izabran u skladu sa Zakonom. U inicijativi broj: UP IN-01-743/25-38 od 05. 02. 2025. godine navedeno je da upravnik donosi odluke o najvažnijim pitanjima suprotno Zakonu i samovoljno odlučuje o vrsti i obimu radova u održavanju stambene zgrade i raspolaganju novčanim sredstvima, ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, ne podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade SEV u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade, nije pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave protiv etažnih vlasnika koji nisu izmirili obaveze.

Inspektorka za stanovanje je izvršila uvid u spise predmeta u odnosu na predmet inspekcijskog nadzora koji su dostavljeni od strane ovlašćenog lica.

Dostavljena je sljedeća dokumentacija:

1. Rješenje o upisu u registar broj: UPI 07-338/24-1469/2 od 17. 12. 2024. godine;
2. Obavještenje po razvrstavanju po djelatnosti broj: 05 059/24 5398/2 od 30. 12. 2024. godine;
3. List nepokretnosti broj 718;
4. Poziv o sazivanju SEV od 10. 02. 2024. godine;
5. Zapisnik sa SEV od 20. 02. 2024. godine;
6. Poziv o sazivanju SEV od 21. 02. 2024. godine;
7. Zapisnik sa SEV od 01. 03. 2024. godine;
8. Godišnji izvještaj za 2023. godinu;
9. Izvještaj o rashodima za 2024. godinu;
10. Izvještaj o rashodima za period od 01. 01 – 12. 02. 2025. godine;
11. Poziv o sazivanju SEV od 06. 04. 2024. godine;
12. Zapisnik sa SEV od 13. 04. 2024. godine;
13. Poziv o sazivanju SEV od 14. 04. 2024. godine;
14. Zapisnik sa SEV od 21. 04. 2024. godine;
15. Poziv o sazivanju SEV od 26. 09. 2024. godine;
16. Zapisnik sa SEV od 03. 10. 2024. godine;
17. Poziv o sazivanju SEV od 04. 10. 2024. godine;
18. Zapisnik sa SEV od 12. 10. 2024. godine;
19. Odluka o prihvatanju ponude za popravku lifta;
20. Poziv o sazivanju SEV od 10. 02. 2025. godine;
21. Zapisnik sa SEV od 16. 02. 2025. godine;
22. Poziv o sazivanju SEV od 17. 02. 2025. godine;
23. Ugovor o djelu između predmetne stambene zgrade i [REDACTED] u vezi radova na liftu;
24. Ovrjena evidencija dugovanja.

Inspekcijskim nadzorom konstatovano je da su etažni vlasnici stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština

Budva na sjednici skupštine stanara donijeli Odluku o izboru organa upravljanja i to dana 30. 09. 2024. godine. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva donio Rješenje broj: UPI 07-338/24-1469/2 od 17. 12. 2024. godine, kojim se upisuje upravnik stambene zgrade u Registar upravnika pod rednim brojem 380.

Inspeksijskim nadzorom, a uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva – [REDACTED] redovno vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele čime je postupio u skladu sa članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Iz dostavljene dokumentacije dalje je utvrđeno da je upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva – [REDACTED] postupio u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Pored toga postupio je u skladu sa članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima na način što je podnio pisani godišnji izvještaj za 2023. godinu Skupštini etažnih vlasnika, na sjednici održanoj dana 01. 03. 2024. godine i to godišnji izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva.

Daljom kontrolom, uvidom u Izvještaj o rashodima za 2024. godinu, utvrđeno je da je upravnik stambene zgrade izveo radove na liftu dana 15. 10. 2024. godine i dana 20. 12. 2024. godine, o čemu je priložio i Ugovor o djelu sklopljen između predmetne stambene zgrade i [REDACTED] u vezi radova na liftu.

Kako je članom 11 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano sledeće: "Nužnim radovima smatraju se radovi na: zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu", to je shodno navedenom upravnik stambene zgrade dužan da dostavi Skupštini etažnih vlasnika pisani izvještaj o radovima redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i to radovima na popravci lifta.

Upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva – [REDACTED] priložio je sledeću dokumentaciju: Poziv za održavanje sjednice Skupštine etažnih vlasnika od 10. 02. 2025. godine sa sledećim tačkama dnevnog reda:

1. Podnošenje izvještaja za 2024. godinu.
2. Podnošenje izvještaja o izvedenim radovima većeg obima.
3. Plan rada za naredni period.
4. Tekuća pitanja."

Inspeksijskim nadzorom konstatovano je da je upravnik pokrenuo postupak dostavljanja izvještaja o izvedenim radovima većeg obima, kao i da je dužan da ostalu dokumentaciju (Poziv i zapisnike sa održanog sastanka Skupštine etažnih vlasnika) naknadno dostavi ovoj inspekciji nakon čega će biti izvršen kontrolni inspeksijski nadzor.

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 izveštaj 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 izveštaj."

Članom 21 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: "Izveštaj 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 izveštaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade."

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

Daljom kontrolom, a na osnovu ovjerene evidencije dugovanja etažnih vlasnika stambene zgrade, konstatovano je da 31 etažni vlasnik u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca i time je postupljeno suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Kontrolom je konstatovano da etažni vlasnici:

1. " " etažni vlasnik " u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
2. " etažni vlasnik " u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, koja je dužna mesečno plaćati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih delova stambene zgrade u iznosu od 22,80€ po Odluci o visini boda od 30. 09. 2024. godine kojom je utvrđena vrijednost boda u iznosu od 0,40€/m², duguje za period duži od tri meseca i to period: - oktobar 2024, novembar 2024 i decembar 2024. godine.
3. " etažni vlasnik " u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
4. " etažni vlasnik " u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
5. " etažni vlasnik " u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri meseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

6. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
7. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
8. [REDACTED], etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, koji je dužan mjesečno plaćati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u iznosu od 16,00€ po Odluci o visini boda od 30. 09. 2024. godine kojom je utvrđena vrijednost boda u iznosu od 0,40€/m², duguje za period duži od tri mjeseca i to period: - oktobar 2024, novembar 2024, decembar 2024. godine.
9. [REDACTED], etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
10. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
11. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
12. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
13. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
14. [REDACTED] etažni vlasnik [REDACTED] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

15. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
16. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
17. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nisu plaćali akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
18. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
19. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
20. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
21. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
22. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
23. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
24. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština

Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

25. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
26. [redacted], etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
27. [redacted], etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
28. [redacted], etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
29. [redacted], etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
30. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćala akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
31. [redacted] etažni vlasnik [redacted] u stambenoj zgradi u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca suprotno članu 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Upravnik stambene zgrade u ulici Omladinskih brigada, Bečići, LN – 718 KO Bečići, kat. parcela 651/3, PIB stambene zgrade: 11060307, Opština Budva, [redacted], rođen [redacted] JMBG [redacted] br. lične karte: [redacted] kontakt telefon [redacted] državljanin Crne Gore, stalno nastanjen u ulici: [redacted] izvršio je prekršaj iz člana 40 stav 1 tačka 4 u vezi sa članom 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je precizirano "Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz stava 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana u roku od 8 (osam) dana od dana isteka navedenog roka."

Članom 16 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je: "Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stave 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koje čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta".

Inspektor za stanovanje će na osnovu člana 111 tačka 1, člana 143 stav 1 tačka 2 Zakona o prekršajima ("Sl. List CG", Br.1/11, 6/11, 039/11, 032/14,043/17, 051/17), člana 15 stav 1 tačka 2 Zakona inspeksijskom nadzoru ("Sl. List CG" br. 039/03, 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16, 084/24), člana 16 stav 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16, 084/18, 111/22, 140/22, 084/24) podnijeti zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka.

Shodno članu 39 Zakona o inspeksijskom nadzoru propisano je: "Nakon inspeksijskog pregleda, inspektor donosi rješenje o mjerama, radnjama i rokovima za otklanjanje nepravilnosti. Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi se bez izjašnjavanja subjekta nadzora o rezultatima ispitnog postupka."

Odredbom člana 32 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je: "Poslove inspeksijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspeksijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima."

Odredbom člana 33 stav 1 tačka 12 istog zakona propisano je: „U vršenju poslova inspeksijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, da li je upravnik pokrenuo postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 10)."

Odluka se temelji na odredbi člana 35 stav 1 tačka 12 kojom je propisano: „U vršenju inspeksijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje: naredi upravniku da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 8 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana od isteka navedenog roka (član 16 stav 10)."

Shodno članu 23 stav 2 Zakona o inspeksijskom nadzoru propisano je sledeće: "Subjekt nadzora, odnosno odgovorno lice u subjektu nadzora dužno je, u roku od tri dana od isteka roka određenog za izvršenje mjere, da pisano obavijesti inspektora da li su naredene mjere izvršene."

Shodno članu 56 stav 1 Zakona o inspeksijskom nadzoru: "Subjekt nadzora dužan je da izvrši rješenje u roku koji je naveden u rješenju." Istim članom u stavu 2 propisano je da: "Ako subjekt nadzora ne izvrši rješenje u roku određenom za dobrovoljno izvršenje, pristupa se administrativnom izvršenju rješenja."

Shodno članu 57 stav 1 Zakona o inspeksijskom nadzoru: "Rješenje inspektora administrativno se izvršava preko drugih lica, novčanom kaznom ili neposrednom prinudom."

Shodno članu 59 Zakona o inspeksijskom nadzoru propisano je: "Ako je naređenom mjerom subjekt nadzora obavezan da nešto čini ili trpi činjenje, pa postupa protivno toj obavezi, a naredena mjera se ne može izvršiti preko drugih lica ili neposrednom prinudom, inspektor će subjektu nadzora izreći

novčanu kaznu, i to: pravnom licu od 500 do 5000 €, a fizičkom licu od 50 do 500 €, s tim što će naznačiti da se novčana kazna neće naplatiti ako subjekat nadzora izvrši svoju obavezu do isteka za to određenog roka. Novčana kazna se može ponovo izricati sve dok se obaveza ne izvrši. Novčana kazna izriče se rješenjem."

Shodno članu 114 Zakona o upravnom postupku: "Rok za donošenje i dostavljanje rješenja u upravnom postupku je 30 (trideset) dana od dana pokretanja postupka, ukoliko posebnim zakonom nije drugačije propisano."

Shodno članu 115 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku je propisano: „Ako se upravni postupak, zbog složenosti upravne stvari, ne može završiti u propisanom roku, rok se može produžiti za vrijeme koje je potrebno za donošenje rješenja, pri čemu to vrijeme ne može biti duže od polovine roka iz člana 114 ovog zakona. Rok koji je jednom produžen ne može se ponovo produžavati. U slučaju iz stava 1 ovog člana, stranka mora biti obaviještena o produženju roka, o datumu njegovog isteka, kao i razlozima za njegovo produženje prije isteka roka iz člana 114 ovog zakona“.

Članom 124 stav 1 Zakona o upravnom postupku utvrđeno je da žalba ima suspenzivno dejstvo, tj. da se u roku za žalbu rješenje ne može izvršiti. Stavom 2 istog člana propisano je da se rješenje može izvršiti u žalbenom roku ako je to Zakonom predviđeno. Kako je Zakon o inspekcijском nadzoru lex specialis, a članom 40 stav 1 istog Zakona propisano da: "Protiv rješenja inspektora se može izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostave pisanog rješenja", stavom 2 da: "O žalbi odlučuje ministarstvo nadležno za upravnu oblast na koju se rješenje odnosi", te stavom 3 da "Žalba ne odlaže izvršenje rješenja", ovim stavom a saglasno članu 124 stav 2 Zakona o upravnom postupku odstupa se od načela suspenzivnog dejstva žalbe, i navedeni izuzetak pretvara u pravilo, tj. pravilo da žalba izjavljena na rješenje ne zadržava njegovo izvršenje.

Shodno članu 41 Zakona o inspekcijском nadzoru propisano je: "Izuzetno, izvršenje rješenja može se odložiti do donošenja odluke po žalbi, ako to priroda odnosa dozvoljava, ako se odlaganje ne protivi javnom interesu i ako bi izvršenjem rješenja nastupila šteta za subjekat nadzora. Predlog za odlaganje izvršenja izjavljuje se u žalbi. Inspektor o predlogu odlučuje zaključkom, u roku od tri dana od dana predaje žalbe."

Polazeći od činjenične i pravne situacije predmetne stvari, inspektorka za stanovanje je odlučila kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje u dva primjerka, na adresu: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za stanovanje, Direkcija za inspekcijски nadzor u oblasti stanovanja, taksirana sa 4 € administrativne takse uplatom na žiro račun državnog trezora br. 832-31624150-52.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana
Bojana Injac

