



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08- 337/26-996/14

Podgorica, 25. februar 2026.godine

**Advokatska kancelarija OD „Prelević“**

Bul. Svetog Petra Cetinjskog 130/7  
81000 Podgorica

**Predmet: Odgovor na vaš zahtjev za davanje mišljenja koje se odnosi na tumačenje člana 188 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima od 19. februara 2026. godine**

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za dodatno pojašnjenje Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), odnosno člana 188, stava 1 koji glasi: „Kada je broj vlasnika veći od četiri, bira se upravnik zgrade.“

Obavještenjem od strane Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti opštine Tivat, kako navodite, privrednom društvu Akinita doo iz Tivta, a čiji ste vi punomoćnici, vraćen je zahtjev za upis u registar stambenih zgrada i njegovih posebnih dijelova kao „propust podnosioca zahtjeva“. Kako dalje navodite u zahtjevu, Sekretarijat je utvrdio da su upisana tri vlasnika i da taj broj nije dovoljan kako bi se formirala skupština etažnih vlasnika, odnosno da se SEV ne može konstituisati ako zgrada nema najmanje **četiri različita vlasnika**.

Postupajući po Vašem zahtjevu dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 188 stavom 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je, kako je već navedeno, da se bira upravnik stambene zgrade kada je broj vlasnika veći od četiri, što znači da za zgradu sa četiri i manje PD-ova **ne postoji ZAKONSKA obaveza** izbora upravnika u skladu sa zakonom, odnosno izbor upravnika isključivo zavisi od volje vlasnika.

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

Kako u ovom konkretnom slučaju u objektu postoji 18 PD-ova (LN nepokretnosti 322 u prilogu zahtjeva) **tako postoji i zakonska obaveza izbora upravnika zgrade.** Navedeno znači, da vlasnici **jesu u obavezi** da izaberu upravnika.



**VERIFIKOVALA**

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

**OBRADIO**

Marko Vico

*Marko Vico*