



Broj: 08-337/25-203/72

Podgorica, 10. decembar 2025. godine

Predmet: Odgovor na zahtjev br. 08-337/25-203/70 od 2.12.2025. godine

Poštovani,

Gore navedenim aktom obratili ste se ovom Ministarstvu radi davanja mišljenja vezano za situaciju u kojoj ste se našli. Kako navodite, niste dobijali račune za održavanje zgrade za posljednjih 36 mjeseci a sada ste pomenuti dobili za ukupan period i ukupan iznos duga za navedeni period. Kako dalje u obraćanju navodite, u pomenutom periodu nije pokrenut postupak za prinudnu naplatu i promijenjeno je više agencija za održavanje zgrade. Vaše konkretno pitanje glasi: Da li ste u obavezi da platite ovaj dug za period tokom kojeg niste dobijali račune?

U vezi sa navedenim upućujemo na sljedeće:

Oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada definisana je **odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, broj 19/09)** koji u glavi VII uređuje institut etažne svojine, odnosno prava i obaveze etažnih vlasnika/ca u pogledu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima stambene zgrade, kao i **odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/16, 84/18, 140/22, 84/24)** koji uređuje način održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Naime, Zakonom o održavanju stambenih zgrada, članom 16 propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, zatim da su etažni vlasnici dužni da, **kao akontaciju za navedene troškove 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 koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.

Vrijednost boda utvrđuje skupština etažnih vlasnika a članovi skupštine etažnih vlasnika su vlasnici svi posebnih djelova (stambenih i nestambenih) stambene zgrade. Znači, da je svaki etažni vlasnik učestvovao u utvrđivanju visine vrijednosti boda, odnosno visine troškova održavanja stambene zgrade i da je po sili zakona upoznat sa tom obavezom danom sticanja svojine nad predmetnom nepokretnošću.

Znači, obaveza plaćanja **akontacije** utvrđena je ovim zakonom i ista proizilazi iz prava svojine na stambenom i/ili nestambenom prostoru u stambenoj zgradi, i ne može biti uslovljena izdavanjem ili uručivanjem računa za troškove održavanja.

Članom 161 gore pomenutog Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, propisan je pojam etažne svojine kao prava svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.

Nadalje, istim zakonom propisano je da **stambenom zgradom upravljaju vlasnici, preko organa upravljanja**, skupštine vlasnika i upravnika, te da upravljanje stambenom zgradom obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade. Članom 187 ovog zakona propisano je da su **odluke skupštine obavezne za sve vlasnike i upravnika**.

Shodno navedenom, još jednom ukazujemo da obaveza plaćanja akontacije ne može biti uslovljena izdavanjem i/ili uručivanjem računa za troškove održavanja, dodatno i iz razloga što je utvrđeni iznos akontacije nepromjenljiv zbog prirode nepokretnosti kao takve (do donošenja nove odluke skupštine) jer zavisi od površine stambenog ili nestambenog prostora i da isti može da se promijeni samo odlukom skupštine, koju čine svi etažni vlasnici.

Održavanje stambenih zgrada koje su u etažnoj svojini fizičkih i pravnih lica jeste u javnom interesu i prvenstveno se obezbjeđuje radi sigurnosti i bezbjednosti stanara i isto se ne može vršiti ukoliko etažni vlasnici ne plaćaju troškove održavanja ili odbijaju da plate ako im se ne dostavi račun (koji je isti za svaki mjesec), posebno **jer su u pitanju činjenice koje vlasnik te nepokretnosti zna i dužan je da ih zna i u konačnom je i sam donio odluku o visini iznosa**.

Takođe, činjenica je da je članom 16 stav 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano da je račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika izvršna isprava u izvršnom postupku. Navedeno određenje uvedeno je prvenstveno zbog povećanja efikasnosti naplate troškova održavanja i usklađivanja sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju jer su sudski postupci utuženja etažnih vlasnika zbog neplaćanja troškova održavanja dugotrajni i mnogo skuplji od izvršnog postupka. Sprovođenje izvršnih postupaka naplate troškova održavanja značajno je povećalo naplatu i poboljšalo održavanje stambenih zgrada ali i uticalo na podizanje svijesti etažnih vlasnika o obavezi plaćanja akontacije za troškove održavanja.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico