



Predmet: Odgovor na Vaš dopis od 16. januara 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu molbom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 041/16, 84/18) te postavili niz pitanja koja se odnose na način odlučivanja skupštine stanara, postizanje kvoruma za odlučivanje, kao i povjeravanje poslova održavanja stambene zgrade.

S tim u vezi, u nastavku su odgovori na postavljena pitanja:

- 1) Da li propisana sadržina izjave o načinu glasanja iz člana 6 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada te da li je predmetna izjava u u vezi sa pozivom za skupštinu stanara ako etažni vlasnik želi da glasa elektronskim putem i da li izjava kojom etažni vlasnik ovlašćuje drugo lice da glasa prilikom donošenja odluka skupštine može biti opšteg karaktera na određeno ili neodređeno vrijeme, i da li ista daje pravo donosiocu da zastupa vlasnika na više skupština stanara, više godina i po svim pitanjima koja se tiču donošenja odluka u vezi sa održavanjem stambene zgrade?**

Naime, članom 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisan je način glasanja i isti glasi:

“Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:

1) lično;

2) preko opunomoćenog predstavnika ili

3) elektronskim putem.

Etažni vlasnik može da glasa na način iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ako je dostavio pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.

Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini.

U slučaju iz stava 4 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.”

Shodno citiranom članu, etažni vlasnik koji ne može da glasa lično na sjednici skupštine može glasati elektronski samo ako predsjedniku skupštine dostavi pisanu i ovjerenu izjavu koja sadrži jasno izraženu volju vlasnika da će glasati elektronskim putem i adresu sa koje će se glasanje obaviti. Navedena izjava, sa propisanim sadržajem predstavlja ispravu na osnovu koje se obavlja glasanje, u skladu sa Zakonom.

Upućujemo Vas da sadržina izjave, izuzev navedenih elemenata, nije detaljno propisana ovim zakonom, već se analogno primjenjuju odredbe **Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa**. Na pravilnu primjenu propisa po službenoj dužnosti paze oni koji su zakonom ovlašćeni da vrše ovjeru potpisa, rukopisa i prepisa a to su: osnovni sud, organ lokalne uprave nadležan za poslove ovjeravanja i notar. Vremenski period na koji važi pomenuta izjava kao i za koja pitanja je data zavisi od sadržine izjave i volje njenog vlasnika.

- 2) Da li izjava iz stava 2 tačka 3 Zakona daje pravo licu koje nije vlasnik posebnog dijela prostora u zgradi, nije u rodbinskoj vezi sa vlasnikom posebnog dijela da može predstavljati vlasnika koji je dostavio „pisanu i ovjerenu izjavu“, potpisati zapisnik za vlasnika, biti dio kvoruma skupštine i u ime vlasnika glasati na skupštini stanara?**

Za sve navedeno odgovor je u sadržini same izjave, jer etažni vlasnik može ovlastiti drugo lice da u njegovo ime i za njegov račun obavlja sve poslove i radnje koje se odnose na donošenje odluka prilikom upravljanja i održavanja stambenom zgradom. Napominjemo da se ovjerena izjava etažnog vlasnika dostavlja predsjedniku skupštine etažnih vlasnika imajući u vidu ovlaštenje predsjednika da saziva i vodi sjednice skupštine (član 184 Zakona o svojinsko pravnim odnosima), a da li će izjavu dostaviti drugom licu, odlučuje lice koje je izjavu dalo.

- 3) Da li izjava iz stava 2 tačka 3 člana 6 Zakona definiše na koji način etažni vlasnik koji glasa elektronskim putem dostavlja izjavu predsjedniku skupštine i da li drugi vlasnici moraju biti upoznati sa istom pri konstituisanju kvoruma za skupštinu?**

Izjava, kao što je gore nevedeno mora biti u pisanoj formi i ovjerena od ovlašćenog lica, u skladu sa zakonom, a etažni vlasnici svakako mogu tražiti od predsjednika skupštine da ih upozna sa sadržinom izjave, jer imaju pravo da budu upoznati sa načinom načinom glasanja drugih etažnih vlasnika.

- 4) Da li izjava iz stava 2 tačka 3 člana 6 definiše mogućnost da lice koje nije vlasnik posebnog dijela prostora u zgradi može prikupiti punomoćja opšteg karaktera za zastupanje na skupštini stanara od strane vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi za navedeni stambeni objekat, na period od jedne ili više godina ili punomoćja koja važe do opoziva istog, i na taj način uz pomoć samo jednog vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi u ulozi predsjednika samostalno sačinjavati kvorum za odlučivanje, izglasava organe upravljanja, donositi odluke i registrovati se kao upravnik lično, a kasnije kao pravno lice čiji je osnivač lice na koja glase navedena punomoćja?**

Upućujemo Vas da Zakonom nije precizirano da li se izjava o načinu glasanja elektronskim putem dostavlja za jednu ili više sjednica, te sadržina te izjave zavisi od volje etažnog vlasnika koji izjavu daje, što podrazumijeva da ista može da obuhvati i više sjednica pod uslovom da je to u izjavi i navedeno. Izjava, odnosno punomoćje opšteg karaktera daje pravo donosiocu iste da prisustvuje skupštini, potpiše zapisnik u ime etažnog vlasnika, bude dio kvoruma i ima pravo glasa pri odlučivanju pod uslovom da je to u izjavi i navedeno. Takođe, Zakon o održavanju stambenih zgrada ne definiše broj punomoćja koje jedno lice može da posjeduje i samim tim zastupa etažne vlasnike na sjednici skupštine, kao ni vremenski period za koji zastupa vlasnike, kao što i ne definiše da to lice mora biti etažni vlasnik. Sadržina izjave zavisi od volje etažnog vlasnika koji izjavu daje, što podrazumijeva da ista može da obuhvata sve ono što je u predmetnoj izjavi i navedeno.

- 5) Da li izjava iz stava 2 tačka 3 člana 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada dozvoljava da lice koje nije vlasnik posebnog dijela, a na koje glase opšta punomoćja vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi može duži vremenski period ili period čitavog trajanja mandata koristiti ista punomoćja za usvajanje svih odluka i usvajanje finansijskih izvještaja i na ovaj način samostalno upravljati stambenom zgradom bez učešća ostalih vlasnika posebnih djelova zgrade?**

Napominjemo da punomoćnik ne mora biti etažni vlasnik, to je svako lice koje vlasnik posebnog dijela opunomoći a iz sadržine punomoćja-izjave zavisi obim punomoćja. Vremenski period na koji važi pomenuta izjava kao i koje lice će vlasnik ovlastiti izjavom zavisi isključivo od volje etažnog vlasnika davalaca punomoćja/izjave. Ako postoji mogućnost zloupotrebe prava davalaca punomoćja neophodno je pokrenuti postupak pred nadležnim sudom koji će ispitati sadržinu i obim punomoćja.

- 6) Da li izjava iz stava 2 tačka 3 člana 6 Zakona dozvoljava da se na osnovu opštih punomoćja vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi donose odluke bez sazivanja skupštine stanara za redovne, nužne i hitne radove, a pri tom da navedena punomoćja glase na lice koje je osnivač pravnog lica koje je upravnik i koje se angažuje za navedene radove?**

U vezi sa navedenim upućujemo na već gore citirani član 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisan način glasanja na sjednicama skupštine etažnih vlasnika. Dalje, članom 186 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 19/2009), propisan je način odlučivanja skupštine vlasnika kod odluka koje se odnose na vrste radova (redovne radove, hitne radove i radove koji prevazilaze okvire redovnog održavanja). Navedenim članom je propisano da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine i da svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini. Nadalje, propisano je da odluke

koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova, dok odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.

Ako iz pravila vlasnika proističe obaveza da samo neki vlasnici snose troškove održavanja djelova zgrade, tim pravilima se može predvidjeti da samo ti vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova. Shodno odredbama istog člana smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom.

Članom 187 istog zakona propisano da su odluke skupštine obavezne za sve vlasnike i upravnika, te da se protiv odluke skupštine vlasnik može **podnijeti tužbu nadležnom sudu** radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke.

Znači, sjednice skupštine podrazumijevaju prisustvo etažnih vlasnika. Takođe svaki etažni vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi poništaja odluke skupštine koja nije donijeta na način propisan zakonom.

7) Da li član 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada definiše konstituisanje kvoruma u odnosu na broj prisutnih i odnos broja glasova koje jedno lice nosilac punomoćja od strane vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi da samostalno sačinjava kvorum?

Nadalje, što se kvoruma za odlučivanje tiče, članom 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine, a stavom 2 propisan je izuzetak od ovog pravila koji omogućava da ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada niti drugim zakonima nije preciziran broj punomoćja, te jedno lice može da bude opunomoćeno od strane više etažnih vlasnika jer sadržina izjave i izbor punomoćnika zavisi od volje etažnog vlasnika, pod uslovom da je to u njegovoj izjavi i navedeno.

8) Da li član 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada dozvoljava da se na osnovu opštih punomoćja vlasnika posebnog dijela prostora u zgradi povjeri pravnom licu čiji je osnivač upravnik stambene zgrade?

Članom 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, skupština može da obezbijedi zaključivanjem ugovora sa privrednim društvom, pravnim licem, stambenom zadrugom i preduzetnikom registrovanim za obavljanje poslova održavanja.

Znači za povjeravanje poslova održavanja neophodna je odgovarajuća odluka skupštine etažnih vlasnika. Ako postoji sumnja u zloupotrebu neophodno je pokrenuti tužbu pred nadležnim sudom ili drugim nadležnim organom i obavijestiti druge etažne vlasnike.

Članom 180 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici.

S poštovanjem,


DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica