



Broj: 08- 337/26-996/58

Podgorica, 27. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/52

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja povodom zahtjeva pojedinih etažnih vlasnika za dostavljanje kopija izvoda svih bankarskih uplata i isplata sa računa stambene zgrade kojom upravljate, kao upravnik.

U zahtjevu navodite da izvodi sa računa stambene zgrade sadrže podatke o izvršenim uplatama i isplatama, pri čemu pojedine uplate sadrže lične podatke uplatioca, kao što su ime i prezime, adresa, PD broj, naziv stambene zgrade, opština, broj računa, iznos uplate, a u pojedinim slučajevima i druge podatke koje uplatioci navedu prilikom izvršenja uplate. Ističete da se obrada navedenih podataka vrši u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita podataka o ličnosti, te izražavate dilemu da li bi dostavljanje izvoda svim zainteresovanim etažnim vlasnicima predstavljalo povredu tih propisa.

Dalje navodite da upravnik, u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), redovno dostavlja predsjedniku skupštine etažnih vlasnika godišnji izvještaj o radu, kao i mjesečne izvještaje o finansijskom poslovanju, pri čemu se u tim izvještajima podaci o uplatiocima iskazuju bez navođenja imena i prezimena, odnosno putem PD broja. Međutim, pojedini etažni vlasnici zahtijevaju dostavljanje kompletnih bankarskih izvoda.

S tim u vezi postavili ste sljedeća pitanja:

- Da li dostavljanje bankarskih izvoda stambene zgrade ostalim etažnim vlasnicima predstavlja povredu propisa kojima se uređuje zaštita podataka o ličnosti;
- Da li se predsjedniku skupštine etažnih vlasnika mogu dostaviti predmetni bankarski izvodi, odnosno omogućiti pristup računu stambene zgrade, imajući u vidu da bi tom prilikom imao uvid i u podatke koji predstavljaju podatke o ličnosti.

Razmatrajući sadržinu Vašeg zahtjeva, kao i relevantne odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada, dajemo sljedeće stručno mišljenje:

Zakonom o održavanju stambenih zgrada uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika, način upravljanja i održavanja stambenih zgrada, kao i prava i obaveze upravnika i organa upravljanja stambenom zgradom. Polazeći od odredbi navedenog zakona, upravnik je dužan da vodi finansijsko poslovanje stambene zgrade, raspolaže sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, vodi odgovarajuće evidencije i sačinjava izvještaje o svom radu i finansijskom poslovanju, koje podnosi skupštini etažnih vlasnika, odnosno predsjedniku skupštine u slučajevima i na način propisan zakonom. Takođe, etažni vlasnici, kao suvlasnici zajedničkih djelova zgrade i lica koja obezbjeđuju sredstva za održavanje zajedničkih djelova, imaju pravo da budu upoznati sa načinom upravljanja zajedničkim sredstvima, kao i da ostvaruju uvid u finansijsko poslovanje stambene zgrade u obimu koji proizilazi iz odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada i odluka skupštine etažnih vlasnika. Međutim, Zakonom o održavanju stambenih zgrada nisu uređena pitanja obrade, dostupnosti ili zaštite podataka o ličnosti sadržanih u kopijama bankarskih izvoda stambene zgrade.

Imajući u vidu da bankarski izvodi mogu sadržati podatke koji predstavljaju podatke o ličnosti fizičkih lica, pitanje zakonitosti njihovog dostavljanja, obima podataka koji mogu biti dostupni trećim licima, kao i uslova pod kojima se isti mogu obrađivati i učiniti dostupnim, nije uređeno Zakonom o održavanju stambenih zgrada niti spada u nadležnost ovog ministarstva, već predstavlja pitanje primjene propisa kojima se uređuje

zaštita podataka o ličnosti, za čije je tumačenje i nadzor nad primjenom nadležna Agencija za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama (AZLP).

U odnosu na drugo pitanje, ukazujemo da predsjednik skupštine etažnih vlasnika, kao organ upravljanja stambenom zgradom, u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada vrši poslove iz svoje nadležnosti, uključujući praćenje rada upravnika i izvršavanje odluka skupštine etažnih vlasnika. Međutim, važećim odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada ovlaštenje za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade izričito je dato upravniku. Zakonom predsjedniku skupštine etažnih vlasnika nije dato pravo raspolaganja niti pravo pristupa sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.

Slijedom navedenog, zaključuje se da se pravo etažnih vlasnika na informisanost o finansijskom poslovanju stambene zgrade ostvaruje na način propisan Zakonom o održavanju stambenih zgrada, dok pitanje dostavljanja bankarskih izvoda koji sadrže podatke o ličnosti nije uređeno navedenim zakonom i ne spada u nadležnost ovog ministarstva. Iz navedenih razloga, u dijelu zahtjeva koji se odnosi na primjenu propisa o zaštiti podataka o ličnosti, potrebno je pribaviti mišljenje Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama, kao organa nadležnog za tumačenje i nadzor nad primjenom propisa iz te oblasti.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico