



Broj: 08-337/25-203/23

Podgorica, 19. maj 2025. godine

B&B SOLUTION DOO
Poslovna jedinica ALLEGRA

PODGORICA
Ilije Plamenca br. 70

Predmet: Tumačenje Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09)

Obratili ste se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u vezi sa tumačenjem odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22), u cilju rješavanja problema sa kojima se susriječete u praksi, a koji su sadržani sljedećim pitanjima:

1. "Za donošenje odluka koje se tiču prodaje i izdavanja dijela zajedničke imovine, pokretanje sudskih postupaka u ime skupštine stanara protiv pravnih i fizičkih lica, da li se i na ove odluke primjenjuje princip glasanja da ukoliko se ni nakon 3 sastanka ne pojavi 51% etažnih vlasnika odluku donose etažni vlasnici koji su prisutni na trećem sastanku ili je za ove odluke potrebna većinska saglasnost etažnih vlasnika?"
2. "Ukoliko u stambenoj zgradi postoji više ulaza koji su podijeljeni u zasebne skupštine stanara, i u toj zgradi postoji problem sa krovom, da li su sve skupštine stanara dužne da solidarno učestvuju u popravci krova ili troškove popravke snosi skupština kojoj pripada sporni dio krova?"
3. "Da li na skupštini stanara važi princip glasanja jedan PD broj jedan glas?"

S tim u vezi, upućujemo na sljedeće:

Zakon o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09) uređuje upravljanje stambenom zgradom, odnosno članom 179 navedenog zakona propisano je da upravljanje stambenom zgradom obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova 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. Član 183 istog zakona je propisano da skupštinu vlasnika čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici i između ostalog, oni:

- obezbjeđuje namjensko korišćenje zajedničkih dijelova stambene zgrade;
- donosi odluku o raspolaganju zajedničkim dijelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvaraju u stan;
- odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije;
- donosi odluku o korišćenju poslovnih prostorija.

Kada je upravljanje u pitanju onda je navedenim zakonom propisan i način odlučivanja skupštine vlasnika i to članom 186:

"Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih dijelova zgrade."

Nadalje, **Zakonom o održavanju stambenih zgrada uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih dijelova stambene zgrade** i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja, a da etažni vlasnik, pravo svojine na posebnom dijelu, zajedničkim dijelovima stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena, ostvaruje u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom. Takođe, članom 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada je propisano da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Dakle i Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o održavanju stambenih zgrada je propisano da se odluke koje se odnose na radove redovnog održavanja i hitne radove, donose ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Zakon o održavanju stambenih zgrada je dao izuzetak za odluke o održavanju stambene zgrade na način 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, što znači da se ovaj izuzetak vezan za kvorum, ne može primijeniti na donošenje odluka koje se tiču prodaje i izdavanja dijela zajedničke imovine, pokretanje sudskih postupaka u ime skupštine stanara protiv pravnih i fizičkih lica.

U odnosu na postavljeno drugo pitanje upućujemo vas na član 182 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, kojim je propisano da kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu da se obrazuju organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, ali da se u tom slučaju međusobni odnosi vlasnika moraju urediti ugovorom.

Primjena ovog člana u praksi znači da dvije ili više skupština moraju ugovorom definisati upravo način održavanja zajedničkih dijelova koji se fizički ne mogu odvojiti. Kako je krov zajednički za sve ulaze, navedenim ugovorom bi se trebao definisati obaveze svake skupštine za situacije koje bi mogle da se dese u praksi, a koje je teško precizirati da li su obaveze samo jedne ili svih skupština određene stambene zgrade. Pojedini problemi na krovu mogu biti takve prirode da pripadaju skupštini samo jednog ulaza, ali to se prethodno mora ugovorno regulisati.

U odgovoru na vaše treće pitanje upućujemo vas na član 6 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada, koji se odnosi na način odlučivanja i kojim je propisano da svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini. U slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih dijelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko ima posebnih dijelova u vlasništvu.



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marna Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

OBRADILA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja