



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: 08-337/25-203/76

Podgorica, 23.decembar 2025. godine

Sindikalna organizacija organa lokalne uprave Kotor

sindikat@kotor.me

Predmet: Odgovor na Zahtjev br. 08-337/25-203/67 od 20.11.2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu zahtjevom za davanje tumačenja odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) u vezi sa započetim postupcima rješavanja stambenih potreba zaposlenih u opštini Kotor te pitanja mogućnosti otkupa stanova koji su dati u zakup pojedinim službenicima opštine po sprovedenom javnom oglasu.

Naime, u zahtjevu navodite da je 2011. godine od strane Opštine Kotor objavljen Oglas o dodjeli stanova u zakup sa mogućnošću otkupa, te započeti postupci dodjele stanova u zakup sa mogućnošću otkupa, ali i da su neki postupci započeti neposrednom dodjelom stanova u zakup sa mogućnošću otkupa. Navedeni postupci su sprovedeni na osnovu Pravilnika o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba lokalnih službenika i namještenika lokalne uprave ("Sl. list opštine Kotor", br. 7/06 i 8/07, "Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 27/10) kao i Odluke o uslovima i načinu rješavanja stambenih potreba lokalnih funkcionera i rukovodećih lica lokalne uprave ("Sl. list Opštine Kotor", br. 7/06 i "Sl. list CG - opštinski propisi", br.10/08 i 25/10) na osnovu kojih su određenim zaposlenim dodijeljeni stanovi **u zakup**, a neki su **otkupili stanove** po kriterijumima koji su bili propisani navedenim dokumentima.

Navodite da je dio postupaka ostao nezavršen jer je Ustavni sud Crne Gore u decembru 2017. godine donio odluku kojom je ukinuo pomenuti Pravilnik zbog toga što je isti donijet od nenadležnog organa, odnosno donio ga je Predsjednik opštine, a takvu vrstu akata po zakonu donosi Skupština opštine. Opština Kotor, iako je bila u obavezi i iako je Ombdusman Crne Gore dao preporuku da se isti donese, nije donijela novi Pravilnik čijom bi se primjenom okončali pokrenuti postupci. Kako su u decembru 2022.godine, izmjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada, brisane odredbe članova 28, 29 i 30 kojima je bio propisan pravni osnov za donošenje propisa (predmetnih pravilnika) države i jedinica lokalne samouprave kojim bi se definisali bliži uslovi, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu i loklanu samoupravu, to je došlo je do komplikovane pravne situacije: dio postupaka nije okončan, pravni osnov za donošenja propisa ne postoji, a zabranjena je primjena odredbi Pravilnika jer je isti nesaglasan sa ustavom i zakonom.

Navodite da ste mišljenja da član 43 Zakona o održavanju stambenih zgrada "održava u životu" primjenu ranijeg zakona za ranije pokrenute postupke, i da se, iako novi zakon više ne predviđa donošenje propisa za rješavanje stambenih potreba, u prelaznim odredbama tretira pitanje započetih postupaka, te postavljate pitanje da li Opština Kotor može donijeti novi Pravilnik koji bi bio namijenjen isključivo za okončanje ranije započetih postupaka za dodjelu stanova u zakup uz mogućnost otkupa uz primjenu pomenutog člana 43 gore navedenog Zakona kao pravnog osnova da dovrši postupak u skladu sa tada važećim propisom (članom 26 stav 1 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 4/11, 40/11, 1/14 i 6/14).

U vezi sa navedenim upućujemo na sljedeće:

Članom 43 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) propisano je da će se postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončati po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Nadalje, ukazujemo na član 5 stav 1 Zakona o upravnom postupku kojim se propisuje da javnopravni organ odlučuje i postupa u upravnoj stvari na osnovu zakona, drugih propisa i opštih akata - **načelo zakonitosti**. Stavom 2 istog člana propisano je da prilikom odlučivanja u upravnoj stvari, javnopravni organ **vodi računa o ranijim odlukama koje je donio u bitno istovjetnim upravnim stvarima**, a stavom 4 se definiše da kad je javnopravni organ zakonom ovlašćen da u upravnoj stvari odlučuje po slobodnoj ocjeni, upravni akt mora biti donijet u granicama datog ovlašćenja, u skladu sa ciljem zbog kojeg je ovlašćenje dato i u skladu sa ranijim odlukama koje je javnopravni organ donio u bitno istovjetnim upravnim stvarima – **načelo opravdanih očekivanja stranaka**.

Znači, javnopravni organ mora voditi računa o osnovnim pravnim principima prilikom donošenja odluka, te postupati jednako prema svima prilikom odlučivanja u bitno istovjetnim upravnim stvarima.

Naime, u obraćanju navodite da su pojedina lica koja su u isto vrijeme i po istom osnovu započeli postupke koji su ishodovali dodjelom stanova u zakup sa mogućnošću otkupa, te da je najveći dio lica stanove i otkupio, dok je otkupna cijena definisana u skladu sa kriterijumima koji su bili propisani Pravilnikom oglašenim neustavnim i stavljenim van snage od strane Ustavnog suda.

Postavlja se pitanje jednake primjene propisa na sve koji su započeli postupke po jednakim uslovima i obaveze javnopravnog organa, odnosno opštine Kotor da postupa u skladu sa načelom zakonitosti i načelom opravdanih očekivanja stranaka.

Imajući u vidu potrebu da se osigura primjena načela pravne sigurnosti koje je istaknuto članom 43 Zakona o održavanju stambenih zgrada, kao i načelo legitimnih očekivanja koje je ustanovljeno radi zaštite stranaka od nezakonitog i nejednakog postupanja javnih vlasti, mora se voditi računa o primjeni načela legitimnih očekivanja na konkretnu pravnu situaciju, posebno imajući u vidu da je s druge strane ukinut pravni osnov za donošenje podzakonskog akta koji se primjenjivao u konkretnom postupku kojim bi se definisali bliži uslovi i način otkupa stanova dodijeljenih u zakup.

Stoga smo mišljenja da su ispunjeni uslovi da se predmetni započeti postupci otkupa stanova okončaju po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, uz uvažavanje navedenih pravnih načela po kojima su javnopravni organi dužni da postupaju.

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

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica