



Broj: 08- 337/26-996/86

Podgorica, 30. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/80 od 18.09.2026. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom kojim tražite mišljenje u vezi sa mogućnošću dodatnog uplaćivanja sredstava od strane etažnih vlasnika na zajednički račun stambene zgrade, radi obezbjeđivanja sredstava za izvođenje radova na remontu lifta.

U zahtjevu navodite da je za potrebe stambene zgrade neophodno izvršiti remont postojećeg lifta, koji je starije proizvodnje, za koji se rezervni djelovi više ne proizvode, usljed čega dolazi do učestalih kvarova, te da je za njegov remont potrebno obezbijediti sredstva u iznosu od 15.376,00 eura. Nadalje navodite da se na zajedničkom računu stambene zgrade trenutno nalazi oko 4.000,00 eura, da ste se obratili Opštini Tivat zahtjevom za pružanje pomoći, odnosno donaciju sredstava za realizaciju predmetnih radova.

S tim u vezi, postavljate pitanje da li pet etažnih vlasnika može izvršiti dodatnu uplatu u iznosu od po 1.000,00 eura, odnosno ukupno 5.000,00 eura, na zajednički račun stambene zgrade, kako bi se na taj način obezbijedio dio nedostajućih sredstava za remont lifta.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, ukazujemo Vam na sljedeće:

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09 i 29/25), propisano je da stambenom zgradom upravljaju etažni vlasnici (član 180), da etažni vlasnici donose odluke na skupštini etažnih vlasnika (član 181), da su sve odluke koje su donešene u skladu sa zakonom (član 186), obavezne za sve etažne vlasnike i upravnika (član 187), a da su neke od odluka koje se odnose na održavanje stambene zgrade sljedeće:

- odluka o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade;
- utvrđivanje visine i načina obezbjeđivanja sredstava za održavanje stambene zgrade;
- odluka o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi;
- odluka o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja;
- odluka o radovima koji su potrebni za vanredno održavanje, ustanovljavajući u slučaju potrebe posebni fond.

Nadalje, članom 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) propisano je da održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja, dok je članom 9 propisano da su radovi održavanja stambene zgrade redovnog održavanja, nužni radovi i hitni radovi, koji su detaljnije razrađeni čl. 10, 11 i 12.

Iz navedenih odredbi proizilazi da redovni servisi i kontrola bezbjednosti liftova u upotrebi predstavljaju radove redovnog održavanja, dok se radovi na zamjeni lifta i drugi radovi na liftu, u zavisnosti od njihove prirode i obima, razvrstavaju u kategoriju nužnih radova.

Takođe, članom 5a Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da skupština etažnih vlasnika odlučuje o postavljanju, odnosno ugradnji stvari na zajedničkim djelovima zgrade i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih stvari, kao i o visini

naknade za investiciono održavanje zajedničkih djelova zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade (član 5a).

Shodno članu 16 istog zakona, 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**, a kao akontaciju za navedene troškove dužni su da uplaćuju mjesečni iznos naknade za održavanje na zajednički račun zgrade. Visina mjesečne naknade – akontacije, koju je obavezan da plaća svaki etažni vlasnik, zavisi od neto površine njegovog posebnog dijela, dok vrijednost boda za obračun mjesečne naknade, utvrđuje skupština etažnih vlasnika odlukom. Vrijednost boda ne može biti manja od zakonom propisanog minimuma (0,2 €/m²), ali može biti veća, ako tako odluči skupština etažnih vlasnika. Na osnovu navedenog proizilazi da skupština etažnih vlasnika, pored utvrđivanja visine redovne mjesečne naknade za održavanje, može donijeti odluku o dodatnom obezbjeđivanju sredstava potrebnih za izvođenje konkretnih radova na održavanju zajedničkih djelova zgrade, uključujući i radove na remontu lifta.

U konkretnom slučaju, skupština etažnih vlasnika može donijeti odluku kojom će omogućiti da pet etažnih vlasnika dobrovoljno izvrši dodatnu uplatu od po 1.000,00 eura, odnosno ukupno 5.000,00 eura, na zajednički račun stambene zgrade, radi obezbjeđivanja dijela nedostajućih sredstava za remont lifta. Takva odluka treba da sadrži jasnu namjenu sredstava, odnosno da se sredstva mogu koristiti isključivo za finansiranje radova na remontu lifta, kao i način njihovog evidentiranja i korišćenja. Sredstvima na zajedničkom računu stambene zgrade raspolaže se u skladu sa zakonom i odlukama skupštine etažnih vlasnika. Pri tome, činjenica da pojedini etažni vlasnik izvrši dodatnu uplatu veću od svoje redovne obaveze za održavanje ne utiče na njegova prava u upravljanju stambenom zgradom niti mu, sama po sebi, daje veći broj glasova ili druga posebna prava u odnosu na ostale etažne vlasnike.

Ukoliko etažni vlasnici koji izvrše dodatnu uplatu žele da po osnovu te uplate imaju određeno pravo prema stambenoj zgradi, odnosno pravo na povraćaj uplaćenih sredstava, uračunavanje u buduće obaveze za održavanje ili drugo pravo, takvo pravo mora biti jasno utvrđeno odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno odgovarajućim sporazumom, uz poštovanje zakonom propisanog načina raspodjele troškova održavanja. Dakle, dobrovoljna dodatna uplata etažnog vlasnika može biti izvršena kao doprinos obezbjeđivanju sredstava za konkretnu namjenu – remont lifta, pri čemu etažni vlasnik koji izvrši takvu uplatu nema, samo po osnovu izvršene uplate, pravo zahtijevati povraćaj sredstava ili umanjenje svoje buduće obaveze za održavanje, ukoliko takvo pravo nije prethodno utvrđeno odlukom skupštine ili drugim odgovarajućim pravnim aktom.

Imajući u vidu navedeno, ne postoji pravna prepreka da skupština etažnih vlasnika donese odluku o dodatnom obezbjeđivanju sredstava za remont lifta i da se, na osnovu takve odluke, omogući da pet etažnih vlasnika izvrši dobrovoljnu dodatnu uplatu od po 1.000,00 eura na zajednički račun stambene zgrade. Skupština je ovlašćena da tom odlukom utvrdi namjenu sredstava, način njihovog korišćenja, kao i eventualna prava etažnih vlasnika koji izvrše dodatnu uplatu, pod uslovom da su takva prava u skladu sa zakonom.

Shodno navedenom, etažni vlasnici mogu, pored redovnog mjesečnog izdvajanja sredstava za održavanje stambene zgrade, obezbijediti i dodatna sredstva za potrebe konkretnog rada na zajedničkim djelovima zgrade, a odluka o tome, uključujući način obezbjeđivanja i korišćenja tih sredstava, treba da bude donesena od strane skupštine etažnih vlasnika.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico