



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: 08-337/25-203/44

Podgorica, 9. jul 2025. godine

OPŠTINA KOLAŠIN

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

81 210 KOLAŠIN

Ul. Buda Tomovića br. 1

Predmet: Odgovor na zahtjev br. 05-338/25-3081 od 29.04.2025. godine

Poštovani,

Gore navedenim aktom obratili ste se ovom Ministarstvu radi davanja mišljenja da li se broj vlasnika iz člana 188 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“ broj 19/09) odnosi na broj posebnih djelova ili na broj etažnih vlasnika, navodeći da su vam dostavljena dva zahtjeva za upis organa upravljanja u stambenoj zgradi na katastarskoj parceli br. 753 KO Kolašin, upisane u LN 1566 sa ukupno 198 PD-ova investitora BB Invest group.

Kako dalje navodite u dopisu, predmetna stambena zgrada posjeduje dvije lamele, a shodno zapisnicima sa sjednice skupštine stanara, u lameli B jedini vlasnik posebnih djelova je investitor, dok u lameli A osim investitora postoje i tri lica koja su vlasnici posebnih djelova.

S tim u vezi, ukazujemo na sljedeće:

Pojam stambene zgrade je definisan članom 162 **Zakona o svojinsko – pravnim odnosima**:

"Stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

Stambenu zgradu čine posebni i zajednički djelovi stambene zgrade."

Članom 188 stav 1 istog zakona, propisano je da **kada je broj etažnih vlasnika veći od četiri bira se upravnik zgrade**. Pod pojmom vlasnik se, u smislu ovog zakona, podrazumijeva vlasnik posebnog dijela stambene zgrade (PD-a), odnosno etažni vlasnik.

Shodno navedenom, želimo da vas uputimo da je izbor upravnika obavezan u zgradama gdje je broj etažnih vlasnika veći od četiri, ali iz odredbi zakona se eksplicitno može zaključiti da nije zabranjeno izabrati upravnika u onim stambenim zgradama koje imaju manje od pet etažnih vlasnika, odnosno posebnih djelova, ako etažni vlasnici žele da izaberu upravnika.

Nadalje, članom 6 stav 1 **Zakona o održavanju stambenih zgrada** ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22, 84/24) propisano je da svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Znači, broj vlasnika jedne stambene zgrade odnosi se na broj posebnih djelova u predmetnoj zgradi. U slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih djelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko ima posebnih djelova u vlasništvu.

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

Irena Prelević