



Broj: 08- 337/25-203/46

Podgorica, 11. jul 2025.godine

[redacted]
[redacted]@gmail.com

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje i mogućnost primjene Zakona o turizmu i ugostiteljstvu u pogledu održavanja apartmanskih objekata

Poštovana,

Obratili ste se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za tumačenje i mogućnost primjene Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list Crne Gore", br. 2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) kada je u pitanju održavanje apartmanskog objekta i molbom za upute na koji način se može obezbjediti redovno održavanje takvog objekta. Kako je navedeno u zahtjevu, na parceli 555/1 KO Budva LN 3281 izgrađena su 3 objekta, i za svaki postoji isti problem, a to je da su izgrađeni i u katastru zavedeni kao "apartmanski objekti" sa posebnim djelovima (garažna mjesta, nestambeni, poslovni prostori i apartmani). Nadalje, tvrdite da navedeni objekat, iako upisan kao apartmanski, predstavlja stambeni objekat i da se koristi kao objekat za stalno stanovanje i u katastru su kao nosioci prava upisani etažni vlasnici.

S tim u vezi, želimo da Vas uputimo na sljedeće:

Članom 162 stav 1 **Zakona o svojinsko-pravnim odnosima** ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09) definisano je da je stambena zgrada zgrada u kojoj je **najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje** i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

Ukoliko su posebni djelovi zgrade u listu nepokretnosti upisani kao **apartmani**, **onda se na tu zgradu primjenjuju odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 4/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20, 130/21 i 84/24). Naime, članom 4 ovog Zakona, propisano je da je turistički apartman ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila, a članom 72 istog zakona predmetni objekat predstavlja vrstu ugostiteljskog objekta za smještaj-**apartmanski blok**. Da li se „apartmanski objekat“ (tj. objekat sa više jedinica za izdavanje turistima) smatra takvom zgradom, zavisi od namjene objekta upisane u katastar nepokretnosti. Upis objekta u katastar nepokretnosti se vrši shodno **članu 84 stav 1 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti** ("Sl. list Republike Crne Gore", br. 29/07, "Sl. list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18 i 84/24), kojim je propisano da se upis prava vrši, između ostalog, na osnovu zakona. To znači, kao što smo napisali i u prethodnom odgovoru br. 08-337/25-203/39 od 07.07.2025.godine, da je upis predmetnih objekata izvršen na osnovu građevinske ili upotrebne dozvole, odnosno na osnovu prijave građenja ili konačnog izvještaja stručnog nadzora. Građevinska ili upotrebna dozvola odnosno prijava građenja ili konačni izvještaj stručnog nadzora sadrže opis objekta odnosno njegovu namjenu shodno planskom

dokumentu što znači da je u katastar nepokretnosti upisana namjena objekta koja je dozvoljena prethodno navedenim dokumentima.

Članom 1 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 se navedenim zakonom uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja **stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade** i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. To znači da navedeni zakon reguliše obaveze etažnih vlasnika u zgradama koje su klasifikovane kao stambene.

Shodno svemu izloženom zaključuje se da za objekat, koji je upisan u katastar nepokretnosti kao apartmanski objekat, ne postoji mogućnost formiranja organa upravljanja u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada, već se na upravljanje i održavanje takvog objekta primjenjuje Zakon o turizmu i ugostiteljstvu.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico