



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: 08-337/25-203/38

Podgorica, 26.06.2025. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za komunalne poslove

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 25. juna 2025. godine

Obratili ste se ovom Ministarstvu molbom za davanje mišljenja povodom obraćanja vašem sekretarijatu firme Novski portuni d.o.o Herceg Novi koja je izabrana za privremenog upravnika u stambenoj zgradi Ostroška broj 17 u Igalu, Herceg Novi. Naime, kako dalje navodite u dopisu, ni nakon održana dva sastanka etažnih vlasnika u navedenoj stambenoj zgradi niko od istih nije htio da se prihvati uloge predsjednika skupštine etažnih vlasnika.

S tim u vezi želimo da vas uputimo na član 180 **Zakona o svojinsko pravnim odnosima** („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09) kojim je propisano da su vlasnici dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom. Članom 188 stav 3 navedenog zakona propisano je ko se može imenovati za upravnika, odnosno **za upravnika se može izabrati vlasnik, odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja**, dok je članom 189 propisano da ako vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan navedenim zakonom, nadležni organ ima obavezu da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, odnosno nadležni organ imenuje privremenog upravnika na određeno vrijeme, do izbora upravnika u skladu sa zakonom.

Članom 22a **Zakona o održavanju stambenih zgrada** ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22) propisana je obaveza privremenom upravniku da u roku od 15 dana od dana imenovanja sazove sjednicu skupštine, radi njenog konstituisanja. Institut "privremenog upravnika" je uveden u zakon u cilju prevazilaženja problema u formiranju organa upravljanja u stambenoj zgradi i njegova funkcije prestaje izborom novog upravnika i predsjednika skupštine, ukoliko isti prethodno nije izabran.

Na kraju, članom 36 stav 1 tačka 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada, komunalni inspektor, u vršenju inspekcijskog nadzora, je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon, naredi etažnim vlasnicima da član u skladu sa članom 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom, dok su članom 37 stav 1 tačka 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, predviđene novčane kazne u iznosu 500 do 10.000 eura za pravno lice - etažnog vlasnika, etažnog vlasnika - predsjednika skupštine i korisnike/ce posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade, **ako ne obrazuje organe upravljanja stambenom zgradom u skladu sa navedenim članom 180 stavom 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima**. Shodno navedenom, kako obrazovanje organa upravljanja stambenom zgradom podrazumijeva izbor i upravnika i predsjednika skupštine ova kaznena norma se odnosi istovjetno na oba organa upravljanja stambenom zgradom.

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

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica

Irena Prelević