



Broj: 08- 337/26-996/59

Podgorica, 27. jul 2026.godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za komunalno-stambene poslove

Trg Sunca 3,
85310 Budva

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/51

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje stručnog mišljenja povodom primjene odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list Crne Gore“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, br. 19/09 i 29/25), u vezi sa postupkom promjene organa upravljanja u stambenoj zgradi [redacted] Budva.

U zahtjevu navodite da vam se obratio jedan od etažnih vlasnika u predmetnoj stambenoj zgradi, gospodin [redacted], povodom davanja pravnog pojašnjenja statusa predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, pravnog dejstva odluka Skupštine etažnih vlasnika donijetih 22.06.2026. godine i 29.06.2026. godine, pitanja registracije promjene predsjednika Skupštine, pravne valjanosti punomoćja dostavljenih radi ostvarivanja prava glasa, mogućnosti istovremenog obavljanja funkcije predsjednika Skupštine etažnih vlasnika i upravnika, kao i u vezi sa ovlašćenjima predsjednika Skupštine nakon njegovog izbora.

Uz vaš zahtjev dostavljen je zahtjev gospodina [redacted] za pravno pojašnjenje, prigovor gospodina [redacted] kojim osporava zakonitost održavanja četvrte vanredne sjednice Skupštine etažnih vlasnika održane 29.06.2026. godine, kao i dopuna navedenog prigovora kojom se osporava pravna valjanost pojedinih punomoćja dostavljenih elektronskim putem.

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, zatražili ste stručno mišljenje ovog ministarstva u pogledu pravilne primjene relevantnih propisa, a naročito u vezi sa sljedećim pravnim pitanjima:

- 1) Od kog trenutka predsjednik Skupštine etažnih vlasnika stiče svojstvo predsjednika, odnosno da li danom donošenja odluke Skupštine ili danom eventualnog upisa u odgovarajuću evidenciju;
- 2) Da li organ lokalne uprave koji vodi postupak registracije promjene predsjednika Skupštine ispituje zakonitost odluka Skupštine etažnih vlasnika ili se njegova nadležnost iscrpljuje u postupanju u okviru zakonom propisanih ovlašćenja u registracionom postupku;
- 3) Da li ostavka upravnika, odnosno nepostojanje zaključenog ugovora o upravljanju, predstavlja pravnu smetnju za održavanje sjednice Skupštine etažnih vlasnika i donošenje odluka iz njene zakonom propisane nadležnosti;
- 4) Koji su zakonski uslovi u pogledu punomoćja etažnih vlasnika, naročito kada se punomoćja dostavljaju iz inostranstva ili elektronskim putem;
- 5) Da li postoje zakonske smetnje da isto lice istovremeno obavlja funkciju predsjednika Skupštine etažnih vlasnika i funkciju upravnika stambene zgrade;
- 6) Koja dokumentacija predstavlja osnov za sprovođenje postupka evidentiranja promjene predsjednika Skupštine etažnih vlasnika;
- 7) Da li novoizabrani predsjednik Skupštine, ukoliko je izbor izvršen u skladu sa zakonom, ima ovlašćenje da sazove narednu sjednicu Skupštine radi izbora upravnika.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, navode iz priložene dokumentacije, kao i relevantne odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), dajemo sljedeće mišljenje:

U skladu sa članom 184 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Skupština etažnih vlasnika je organ koji bira i razrješava predsjednika Skupštine, na period od četiri godine. Iz navedene odredbe jasno proizilazi

da je odluka Skupštine etažnih vlasnika **konstitutivni pravni akt** kojim se uspostavlja funkcija predsjednika. Shodno tome, izabrano lice stiče svojstvo predsjednika i preuzima zakonska ovlašćenja trenutkom donošenja odluke o imenovanju. Zakon o održavanju stambenih zgrada u članu 26 propisuje obavezu nadležnog organa lokalne uprave da vodi Registar stambenih zgrada, koji, između ostalog, sadrži podatke o organima upravljanja i ime predsjednika. Međutim, ovaj upis u javnu evidenciju ima isključivo **deklarativni karakter**.

U pogledu kontrole zakonitosti samih odluka koje donosi Skupština etažnih vlasnika, član 187 stav 3 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisuje da protiv odluke Skupštine, vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništenja, u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke. Navedeno znači da je isključiva nadležnost za ispitivanje i ocjenu zakonitosti odluka Skupštine etažnih vlasnika u nadležnosti sudstva, a ne organa lokalne uprave. Postupanje nadležnog organa lokalne uprave u postupku vođenja registra stambenih zgrada i njihovih organa upravljanja, u skladu sa članom 26 Zakona o održavanju stambenih zgrada, ograničeno je na provjeru ispunjenosti formalno-pravnih uslova za upis u registar. Organ lokalne uprave u registracionom postupku nema zakonsko ovlašćenje da vrši meritornu ocjenu volje etažnih vlasnika niti da rješava sporove koji proističu iz legitimnosti samog izbornog procesa. Utvrđivanje postojanja proceduralnih nedostataka ili povreda autonomije volje vlasnika predstavlja utvrđivanje činjenica koje su predmet dokazivanja isključivo u sudskom postupku.

Kada je riječ o pitanju da li ostavka upravnika, odnosno nepostojanje zaključenog ugovora o upravljanju, predstavlja pravnu smetnju za održavanje sjednice Skupštine etažnih vlasnika i donošenje odluka iz njene zakonom propisane nadležnosti, ovo ministarstvo ukazuje da navedene okolnosti, same po sebi, ne predstavljaju zakonsku prepreku za rad i odlučivanje Skupštine etažnih vlasnika, ukoliko stambena zgrada ima obrazovane organe upravljanja, odnosno predsjednika Skupštine koji je ovlašten da saziva i organizuje rad Skupštine u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o održavanju stambenih zgrada. Naime, upravnik svoju funkciju vrši na osnovu odluke Skupštine etažnih vlasnika i u okviru ovlašćenja koja su mu zakonom i odlukama Skupštine povjerena, dok je Skupština etažnih vlasnika organ upravljanja koji donosi odluke iz svoje zakonom propisane nadležnosti. Međutim, u situaciji kada u stambenoj zgradi nijesu obrazovani organi upravljanja, odnosno kada nema ni predsjednika ni upravnika koji bi mogli obavljati poslove propisane zakonom, primjenjuju se odredbe člana 180 stav 2 i člana 189 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Članom 180 stav 2 propisana je obaveza etažnih vlasnika da obrazuju organe upravljanja, dok član 189 istog zakona propisuje da će nadležni organ lokalne uprave, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, imenovati privremenog upravnika. Privremeni upravnik, u skladu sa članom 22a Zakona o održavanju stambenih zgrada, je dužan da sazove konstitutivnu sjednicu Skupštine etažnih vlasnika u roku od 15 dana od dana imenovanja, radi obrazovanja organa upravljanja. Shodno istom članu, na konstitutivnoj sjednici Skupština, između ostalog, donosi odluku o izboru predsjednika i novog upravnika.

U odnosu na pitanje punomoćja, shodno članu 183 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Skupštinu etažnih vlasnika čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici. Član 6 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisuje da etažni vlasnik može glasati na Skupštini, između ostalog, i preko opunomoćenog predstavnika. Punomoćja iz inostranstva moraju proći redovnu proceduru međunarodne ovjere dokumenata da bi se smatrala validnim dokazom o zastupanju u pravnom prometu. Navedeno podrazumijeva da dokument mora biti ovjeren kod notara u zemlji boravka ili u diplomatsko-konzularnom predstavništvu Crne Gore, a u pojedinim slučajevima dokument mora biti snabdjeven pečatom Apostille. Ukoliko je dokument na stranom jeziku, mora biti dostavljen uz prevod ovlaštenog sudskog tumača u Crnoj Gori.

Povodom pitanja da li isto lice može istovremeno obavljati funkciju predsjednika Skupštine etažnih vlasnika i upravnika, ukazujemo na član 181 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima kojim je propisano da su organi upravljanja stambenom zgradom Skupština etažnih vlasnika i upravnik. Zakon postavlja ova dva organa kao zasebne subjekte sa različitim ulogama – Skupština je organ odlučivanja, dok je upravnik izvršni organ. Predsjednik Skupštine, shodno članu 184 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, bira se iz reda članova Skupštine da saziva i vodi sjednice. Njegova primarna dužnost je da obezbijedi pravilno funkcionisanje najvišeg organa upravljanja koji vrši kontrolu nad upravnikom. S obzirom na navedeno, smatramo da postoji zakonska smetnja da isto lice istovremeno obavlja funkciju predsjednika Skupštine i funkciju upravnika. Takva kumulacija funkcija onemogućava objektivno vršenje nadzora i dovodi do očiglednog konflikta interesa, što je suprotno svrsi zakonskih odredbi o organizaciji upravljanja stambenim zgradama.

U odnosu na pitanje dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev za evidentiranje promjene predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, ukazuje se da je uz zahtjev potrebno dostaviti dokumentaciju koja omogućava provjeru da li je postupak izbora sproveden u skladu sa zakonom. U tom smislu, od značaja su naročito poziv za održavanje sjednice Skupštine etažnih vlasnika i zapisnik sa održane sjednice, iz kojih je moguće utvrditi

da li je sjednica sazvana u skladu sa zakonom, da li je postojao zakonom propisani kvorum za rad i odlučivanje, da li je odluka donijeta propisanom većinom glasova, kao i sadržina odluke o izboru predsjednika Skupštine etažnih vlasnika.

Konačno, članom 184 stav 3 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, propisano je da predsjednik Skupštine saziva i vodi sjednice Skupštine. Ovo ovlašćenje je vezano za samu funkciju predsjednika od trenutka njegovog izbora većinom glasova članova Skupštine. Kako je ranije obrazloženo, svojstvo predsjednika se stiče konstitutivnim aktom imenovanja na sjednici, pa izabrano lice stupa na dužnost odmah, čime stiče i legitimitet za sazivanje svih narednih zasjedanja. Ukoliko je Skupština na svom prvom (konstitutivnom) sastanku izabrala samo predsjednika, a nije uspjela da izabere upravnika, predsjednik ima zakonsko ovlašćenje da preduzme korake za sazivanje nove sjednice kako bi se upotpunili organi upravljanja, pri čemu je dužan da najmanje pet dana prije održavanja Skupštine u pisanoj formi sa predloženim dnevnim redom, koji u ovom slučaju uključuje izbor upravnika, obavijesti sve etažne vlasnike o terminu održavanja sjednice.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico