



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: 08-337/25-203/43

Podgorica, 7. jul 2025. godine

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti

Trg Magnolija broj 1
85332 Tivat

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 4. jula 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja i odgovora na više postavljenih pitanja vezanih za obraćanja etažnih vlasnika stambenih zgrada u ulici Pod kuk bb, Tivat, upisanih u LN 3083 katastarske parcele 922/1 KO Tivat i LN 3381 katastarske parcele 927/1 (zgrada 1,2 i 3). Kako navodite, radi se o tri stambene zgrade istog investitora kao i o prostoru u suterenu (označen kao zgrada 3), koji se po namjeni koristi kao garaža za potrebe vlasnika sve tri navedene stambene zgrade. Etažni vlasnici su izabrali organe upravljanja zajedničke za sve tri zgrade, ali su se kasnije etažni vlasnici jedne od zgrada obratili vašem organu zahtjevom za odvajanje i organizovanje samostalnih organa upravljanja za tu zgradu.

S obzirom na sve prethodno navedeno, upućen je zahtjev za stručno mišljenje vezano za sljedeće konstatacije/pitanja, i to:

1. „da li ovom organu u postupku odvajanja jedne stambene zgrade ili ulaza treba da bude dostavljena odluka o saglasnosti za odvajanje donesena saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih dijelova zgrade te zgrade koja se odvaja, ili je potrebno da se dostave takvu odluku i etažni vlasnici od kojih se predmetna zgrada odvaja?“
2. „ako se jedna zgrada odvoji od ostalih i izabere svoje organe upravljanja, kakav je status upravnika odnosno organa upravljanja u stambenoj zgradi od koje se odvaja dio vlasnika? Da li je potrebno da se iznova biraju organi upravljanja i da li važećim organima prestaje mandat izmjenom strukture vlasnika koji su članovi skupštine, a koji su ih prvobitno birali, a odvajanjem prestaju da budu članovi iste?“
3. „da li je moguće da matični broj i broj žiro računa stambene zgrade zadrži stambena zgrada od koje se odvajaju a da se „nova zgrada“ u skladu sa propisima registruje prvi put i tim u vezi odradi sve dalje aktivnosti?“

S tim u vezi obavještavamo Vas sledeće:

- 1) Formiranje organa upravljanja stambenom zgradom je u isključivoj nadležnosti samih vlasnika posebnih dijelova stambene zgrade.

Članom 161 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“, br. 19/09) propisano je da se etažnom svojinom smatra pravo svojine na posebnim dijelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim dijelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta. Članom 162 propisano je da je stambena zgrada zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu, te da stambenu zgradu čine posebni i zajednički dijelovi stambene zgrade.

Članom 180 istog zakona propisano je stambenom zgradom upravljaju vlasnici, te da su **vlasnici dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom**. Organe upravljanja stambenom zgradom čine **skupština vlasnika i upravnik** (član 181 istog zakona), dok je predstavnik svih vlasnika, odnosno skupštine vlasnika, **predsjednik skupštine**.

Nadalje, članom 182 stav 1 istog zakona, propisano je da „**Kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.**“, a inicijativu za održavanje sjednice skupštine, u skladu sa članom 185 stav 1 istog zakona, može dati i ¼ vlasnika.

Kada je u pitanju održavanje stambene zgrade, članom 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22) je propisano da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika. Izuzetak od navdenog je dozvoljen ako su poslovi i način održavanja stambenih zgrada i urbanističkih parcela **u turističkim zonama** utvrđeni ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade zaključenim između investitora i/ili drugog vlasnika i kupca. Takođe, članom 8 istog zakona je dat još jedan izuzetak, a to je da dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno **organizovati poslove na održavanju stambene zgrade i urbanističke parcele** u kom slučaju su obavezne da međusobna prava i obaveze urede ugovorom koji naročito sadrži:

- način obavljanja poslova na održavanju stambenih zgrada, ulaza ili lamela zgrade;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje; i
- način izvještavanja o utrošku sredstava za održavanje.

U vezi sa citiranim zakonskim odredbama, proizilazi da se, ako je to volja etažnih vlasnika, već formirani organi upravljanja na nivou više stambenih zgrada odnosno zgrade kao cjeline, mogu obrazovati organi upravljanja na nivou jedne stambene zgrade odnosno ulaza odnosno lamele, te da se u tom slučaju međusobni odnosi vlasnika zgrada/zgrade uređuju ugovorom. Predmetne odluke, kao odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade etažni vlasnici donose u skladu sa pravilima propisanim članom 186 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

2) Nadalje, upućujemo da, nakon izdvajanja jedne zgrade ili jednog ulaza/lamele, nije potrebno ponovno biranje organa upravljanja zgrada/zgrade. Nakon izbora, novoizabrani upravnik dijela koji se odvojio, obavezan je da dostavi zakonom propisane podatke (odluku o izboru upravnika, odluku o načinu organizovanja poslova održavanja, ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odluku o visini iznosa sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade, odluku o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova, matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade i broj zajedničkog računa stambene zgrade sa potrebnim podacima) kako bi nadležni organ lokalne uprave odnosno privredno društvo kome je nadležni organ lokalne samouprave povjerio vođenje registra, vodio hronologiju izmjena upravnika, predsjednika i odluka koje donosi skupština etažnih vlasnika.

3) Kao što smo u prethodnom odgovoru naveli, nakon podnošenja zahtjeva od strane novoizabranog upravnika nadležni organ lokalne uprave, u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada, pristupa propisanim aktivnostima. Dio zgrada/e, odnosno SEV koji ostaje poslije izdvajanja ulaza/lamele, zadržava postojeći matični broj i broj žiro računa.

Kako ste u dopisu naveli da se u konkretnom slučaju radi o tri stambene zgrade istog investitora kao i o prostoru u suterenu (označen kao zgrada 3), koji se po namjeni koristi kao garaža za potrebe vlasnika sve tri navedene stambene zgrade, želimo da vas uputimo na član 6 stav 9 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da:

„Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.“

Znači, etažni vlasnici čiji se posebni djelovi - stambene jedinice, nalaze u jednoj stambenoj zgradi, a imaju i pravo svojine na nestambenim posebnim djelovima, u ovom slučaju garažama, u okviru druge stambene zgrade koja se izdvaja iz zajedničke SEV-a, postaju članovi SEV-a i jedne i druge stambene zgrade, sa pravom glasa u skladu sa članom 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada, odnosno u okviru SEV-a gdje im se nalazi garažno mjesto, mogu da glasaju i odlučuju samo oko onih pitanja koja se odnose na upravljanje i održavanje garaže.

Takođe, u odnosu na sve gore navedene zakonske odredbe, moguće je formiranje skupštine etažnih vlasnika garažnih mjesta radi lakšeg održavanja, uz obavezu da se napravi međusobni ugovor sa ostalim vlasnicima.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Manna 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