



Broj:08-337/25-203/28

Podgorica, 2. jun 2025. godine

**Sekretarijat za komunalne poslove
Glavni grad Podgorica**

Podgorica
Rimski trg 50

Predmet: Odgovor na vaš dopis broj D04-338/25-912 od 14. maja 2025. godine

Prosljedili ste se ovom ministarstvu zahtjev DOO „CAPITAL PLAZA“ Podgorica, upućenog preko njihovog zastupnika Miloša Komnenića, advokata iz Podgorice, za davanje mišljenja u vezi sa odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, broj 19/09) i Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22, 84/24), za dvije zgrade (Zgrada br. 1 i 2) stambeno poslovnog kompleksa „Capital Plaza“, katastarska parcela broj 1330/20, KO Podgorica I, PJ Podgorica. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i obraćanje DOO „CAPITAL PLAZA“ evidentno je da su u pitanju dvije zgrade od kojih je Zgrada 1 poslovni objekat sa podzemnim garažama dok Zgrada 2 predstavlja stambeno-poslovni objekat sa 90 stambenih jedinica i 12 poslovnih prostora, da su iste izgrađene na jednoj urbanističkoj parceli na osnovu jedne građevinske dozvole i da iste predstavljaju jedinstvenu cjelinu. U obraćanju se navodi da je Zgrada broj 2 formirala Skupštinu etažnih vlasnika i izabrala organe upravljanja.

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

1. „da li postoje zakonske prepreke formiranju skupštine etažnih vlasnika kompleksa „Capital Plaza“ kao jedinstvene cjeline koju bi činili etažni vlasnici obje zgrade pomenutog kompleksa?“

2. „ukoliko ne postoje zakonske prepreke da li je prvobitno neophodno izvršiti brisanje iz registra postojeće skupštine etažnih vlasnika (u daljem tekstu:SEV) Zgrade broj 2 a potom izvršiti registraciju objedinjenje SEV Zgrade broj 1 i Zgrade broj 2, ili postoji mogućnost direktnog sazivanja objedinjene SEV na kojoj bi se, između ostalog, donijela odluka o brisanju iz registra SEV Zgrade broj 2?“

3. dodatno pojašnjenje vezano za prava vlasnika posebnih djelova u Zgradi broj 1 koji su registrovani kao nestambeni, konkretno „da li vlasnici ovih posebnih djelova imaju pravo da učestvuju u radu SEV jedinstvene cjeline uključujući pravo prisustva i glasanja na sjednicama?“

S tim u vezi obavještavamo vas sledeće:

Članom 161 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je da se etažnom svojinom smatra pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima 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 djelovi stambene zgrade.

Članom 180 istog zakona propisano je stambenom zgradom upravljaju vlasnici, te da su **vlasnici dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom.**

Ako su predmetne zgrade izgrađene na jednoj urbanističkoj parceli, po jednoj građevinskoj dozvoli, imaju povezanu infrastrukturu u pogledu sistema grijanja, ventilacije, klimatizacije vodosnabdijevanja, parking prostora, prilaza, atrijuma i zelenih površina, to se može zaključiti da predstavljaju konstruktivnu cjelinu, pa stoga upućujemo da ne postoje zakonske prepreke formiranja SEV kompleksa „Capital Plaza“ kao jedinstvene cjeline koju bi činili etažni vlasnici Zgrade broj 1 i Zgrade broj 2.

Nadalje, upućujemo da nije potrebno prvo brisati SEV zgrade 1 iz registra, već je potrebno organu nadležnom za vođenje registra dostaviti novu odluku SEV-a o formiranju organa upravljanja u skladu sa zakonom.

Nadležni organ će po službenoj dužnosti izbrisati ranije konstituisane i izabrane organe upravljanja i upisati nove.

Što se tiče trećeg pitanja, koje se odnosi na mogućnost učešća u odlučivanju vlasnika nestambenih prostora, upućujemo 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.“

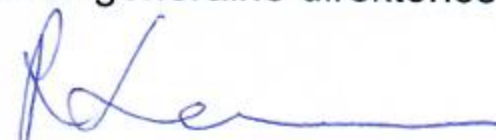
Znači, vlasnici koji imaju pravo svojine samo na nestambenim posebnim djelovima jesu članovi SEV-a ali glasaju, odnosno odlučuju samo oko onih pitanja koja se odnose na upravljanje i održavanje tih posebnih djelova.

S poštovanjem,

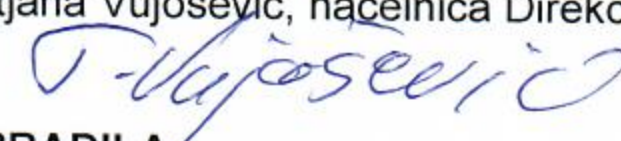

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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


VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja


OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica

