



Broj: 08-337/25-203/12

Podgorica, 28. mart 2025. godine

Predmet: Tumačenje člana 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu u vezi sa tumačenjem člana 7 st. 1 i 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore”, br. 41/16 i 84/18), kao i pojašnjenje, vezano za tumačenje koje smo Vam dostavili (broj 08-337/25-203/10 dana 27. marta ove godine), u smislu da li se dnevni red za drugi poziv sjednice skupštine etažnih vlasnika (SEV), koji je proširen i izmijenjen u odnosu na prvi poziv za održavanje sjednice SEV-a, a tiče se donošenja ključnih odluka za funkcionisanje svake stambene zgrade (među kojima je izbor odnosno imenovanje novog upravnika i novog predsjednika skupštine etažnih vlasnika, povjeravanje održavanja, odluka o načinu raspolaganja sredstvima za održavanje i druge), može smatrati ispravnim ili se tumači kao prvi poziv sa izmijenjenim dnevnim redom. Naglasili ste da na obje sjednice nije bilo kvoruma koji je neophodan za donošenje odluka.

S tim u vezi, želimo da Vas shodno prethodnom odgovoru, uputimo na stav 1 člana 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada u kome je propisano da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine, dok je stavom 2 istog člana propisan izuzetak od navedenog pravila koji omogućava donošenje odluka skupštine većinom glasova prisutnih članova ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine **sa istim dnevnim redom** ne postigne kvorum za odlučivanje.

U skladu sa navedenim članom, u ovom konkretnom slučaju, drugi poziv za sjednicu SEV-a sa izmijenjenim dnevnim redom (koji ste dostavili u prilogu), **smatra se kao prvi poziv za sjednicu SEV-a** u pogledu tačaka/predloga odluka koje su prvi put stavljene na dnevni red. Znači da je neophodno tri puta sazvati sjednicu sa istim dnevnim redom da bi se navedeni izuzetak primijenio, odnosno da bi odluke mogle biti donesene većinom glasova prisutnih članova skupštine etažnih vlasnika, odnosno bez zakonom propisanog kvoruma.

Nadalje, postavili ste pitanje da, ukoliko se u tom slučaju drugi poziv za sjednicu skupštine etažnih vlasnika sa izmijenjenim dnevnim redom računa kao prvi poziv, a imajući u vidu da su na toj sjednici po drugom pozivu donijete i izglasane sve odluke iz navedenog dnevnog reda, da li se iste smatraju pravno ništavim ili su donesene odluke u skladu sa zakonom?

Odgovor na Vaše drugo pitanje jeste da se, kako smo i naveli, **drugi poziv za održavanje sastanka SEV-a u ovom konkretnom slučaju računa kao prvi poziv za sastanak SEV-a u pogledu tačaka koje su prvi put stavljene na dnevni red, pa samim tim odluke na tom sastanku nijesu donijete u skladu sa zakonom, te je neophodno sazvati i treću sjednicu skupštine etažnih vlasnika sa istim dnevnim redom kao i prethodne dvije.**

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Mina Izgarević Pavičević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica