



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: 08-337/25-203/27

Podgorica, 02. jun 2025. godine

OPŠTINA TIVAT
Sekretarijat za saobraćaj i stambeno- komunalne poslove

Trg magnolija broj 1
85320 Tivat

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 27. maja 2025. godine

Obratili ste se ovom Ministarstvu molbom za davanje mišljenja vezano za mogućnost registracije organa upravljanja za objekte koji se nalaze u naselju Maslinjak, katastarska opština Krašići, opština Tivat. Kako navodite u dopisu, u pitanju je vikendaško i sezonsko naselje u kome objekti nisu izgrađeni niti korišćeni kao stambene zgrade, već kao pojedinačni objekti. Objekti nemaju zajednički krov, terase, fasade, ni prilaz do ulaska u objekat, a ni elektro ni vododvodne instalacije (po izjavama vlasnika). Naime, kako navodite dalje u dopisu, u listovima nepokretnosti ovi objekti su evidentirani kao stambene zgrade.

U vezi sa navedenim obavještavamo vas sledeće:

Članom 161 **Zakona o svojinsko-pravnim odnosima** („Službeni list Crne Gore“, broj 19/2009) 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. Nadalje, 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. Organi upravljanja stambenom zgradom su skupština vlasnika i upravnik.

Na osnovu prethodno navedenog, kao i uvidom u list nepokretnosti (LP broj 762), evidentno je da se u ovom konkretnom slučaju radi o stambenoj zgradi oznake 1, izgrađene na katastarskoj parceli br. 454 KO Krašići, opština Tivat (koje je u susvojini vlasnika posebnih djelova stambene zgrade br. 1, u obimu prava određenom srazmjerno prema cjelini), koja ima dvije etaže (prizemlje i sprat) i koja na prizemlju ima pet stambenih jedinica, a na spratu šest, pa stoga i ima i zajedničke djelove definisane članom 166 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima: temelje, vertikalnu konstrukciju, horizontalnu (međuspratnu) konstrukciju, krovove, krovnu i ostalu limariju na zajedničkim djelovima zgrade, fasadu, dimnjake i ventilacione kanale,).

Iz priloženog, mišljenja smo da su **etažni vlasnici dužni da formiraju organe upravljanja** za objekat koji se nalazi u naselju Maslinjak, KO Krašići, opština Tivat u skladu sa gore navedenim članom 180 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

S poštovanjem,



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