



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Primijeno: 31.03.2026. ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		UPI-08-037/26-		589/2

Broj: UPI-01-743/26-26

Podgorica, 31. 03. 2026. godine

DIREKTORAT ZA STANOVANJE , DIREKCIJA ZA INSPEKCIJSKI NADZOR U OBLASTI
STANOVANJA

Predmet: Zahtjev za slobodan pristup informacijama

U prilogu akta dostavljamo Vam dokumentaciju u vezi sa zahtjevom broj UPI-08-037/26-589/1 od 27. 03. 2026. godine. Inspekciji za stanovanje vam dostavlja dokumentaciju koju posjeduje.

Prilog:

- Spisi predmeta

Dostavljeno:

- naslovu,
- u predmet,
- a/a



INSPEKTOR ZA STANOVANJE
Luka Bracanović

Luka Bracanović



Advokatska kancelarija
Željko Stanišić



Adresa: ul. Masline br. 23
Crna Gora, Budva, 85310
Br. računa: 520-27254-84
advokatzeljko@gmail.com
Mobilni broj: +382 68 674 110
Fiksni broj: +382 33 693 785

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Direktorat za stanovanje i isarnica

Direkcija za inspeksijski nadzor u oblasti stanovanja 27.03.2026

Org. jelo	Red. broj	Prilog	Vrij.
UPI-08-	037/26-	589	1

ZAHTJEV ZA SLOBODNI PRISTUP INFORMACIJAMA

Poštovani, molimo da nam dostavite sve akte koji su u Vašem posjedu, a koji se tiču kontrole koja je obavljena u Vili Bojana II u Ljutoj, a po našoj inicijativi i to 03.03.2026.godine zavedenog obavještenja pod brojem UP IN 01-743/26-26/5.

Ukazujemo Vam da ste odgovorom od 10.03.2026.godine br:UP IN-01-743/26-26/8 decidno naveli da ste u posjedu akata koji se tiču sprovedene kontrole, te da Vam se obratimo na ovaj način.

Saglasno tome, molimo dostavljanje svih akata koje posjedujete nakon sprovedene kontrole u Vili Bojana II u Ljutoj.

U Budvi, dana 23.03.2026.godine

Punomoćnik,
Advokat Željko Stanišić

Stanišić Željko





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UP IN-01-743/26-26/6
Podgorica, 03. 03. 2026. godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršila inspektorica za stanovanje Injac Bojana, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03, Službeni list Crne Gore", br. 076/09, 057/11, 018/14, 011/15, 052/16, 084/24), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama člana 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16, 084/18, 111/22, 140/22, 084/24).

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je započet dana 03. 03. 2026. godine, sa početkom u 12:00 časova u službenim prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Inspekcije za stanovanje, o čemu je sačinjen zapisnik u skladu sa odredbom čl. 31 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Nadzirani subjekt: Skupština etažnih vlasnika, upravnik stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor – "LEVIMAX" D. O. O. koga zastupa Leovac Milomir.

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu odgovornog lica u pravnom licu Leovac Milomira, izvršnog direktora "LEVIMAX" D. O. O., od oca [redacted], majke [redacted], djevojačko [redacted], broj lične karte: [redacted], JMBG [redacted], adresa prebivališta [redacted], kontakt: [redacted].

Predmet inspekcijskog nadzora:

- Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada u odnosu na odredbu člana 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano sledeće: „Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.“
- Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada u odnosu na odredbu člana 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano sledeće: “O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku



INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana

Injac Bojana

od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi kao i godišnji izvještaj.”

Predmet kontrole se odnosi na stambenu zgradu “Vila Bojana II”, Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor.

Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti a na osnovu dostavljene inicijative broj: UP IN 01-735/26-26/1 od 27. 01. 2026. godine.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznato sa pravima i obavezama koje, kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora.

Prije početka inspekcijske kontrole, konstatuje se da se inspektorka legitimisala shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Napomena: Izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti a na osnovu dostavljene inicijative broj: UP IN 01-735/26-26/1 od 27. 01. 2026. godine u kojoj se navodi da upravnik „Vile Bojana II“ u Ljutoj već duži niz vremena ne dostavlja finansijske niti godišnje izvještaje zbog čega postupa suprotno Zakonu o održavanju stambenih zgrada, to je shodno navedenom inspektorka za stanovanje izvršila uvid u spise predmeta u odnosu na predmet inspekcijskog nadzora.

Dostavljena je sledeća dokumentacija:

- Rješenje o upisu u registar broj: 0302-337/20-15324 od 30. 11. 2020. godine,
- Rješenje o upisu u registar broj: UPI 0302-337/24-3283-2 od 25. 11. 2024. godine,
- Odluku o razrješenju predsjednika skupštine etažnih vlasnika od 09. 09. 2025. godine,
- Odluku o imenovanju predsjednika skupštine etažnih vlasnika od 09. 09. 2025. godine,
- Ostavka predsjednice zavedena kod Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor pod brojem: 03 337/25-15922.
- Finansijski izvještaj za period od 01. 01 – 29. 09. 2024. godine,
- Finansijski izvještaj za oktobar, novembar i decembar 2024. godine,
- Izvještaj o troškovima za 2024. godinu,
- Izvještaj o troškovima za 2025. godinu,
- Izjava predsjednika Vladimira Potparevića zavedena pod brojem: UP IN 01-743/26-26/4.

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana
Bojana Injac

Inspekcijskim nadzorom konstatovano je da su etažni vlasnici stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor na sjednici skupštine stanara donijeli Odluku o izboru organa upravljanja i to dana 07. 10. 2024. godine kada je za upravnika imenovan "LEVIMAX" D. O. O. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor donio Rješenje o upisu u registar stambenih zgrada broj: UPI 0302-337/24-3283-2 od 25. 11. 2024. godine, kojim se upisuje upravnik stambene zgrade u Registar upravnika pod rednim brojem 264.

Inspekcijskim nadzorom utvrđeno je da je predsjednica stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor Mirić Maja podnijela ostavku dana 09. 06. 2025. godine. Daljom kontrolom konstatovano je da je dana 09. 09. 2025. godine imenovan novi predsjednik stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor – Vladimir Potparević.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da upravnik stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor - "LEVIMAX" D. O. O. redovno vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele čime je postupio u skladu sa članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: „Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.“

Daljim nadzorom konstatovano je da je upravnik stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor - "LEVIMAX" D. O. O. podnio pisani godišnji izvještaj za 2024. godinu i to dana 09. 09. 2025. godine na održanoj sjednici Skupštine etažnih vlasnika. Predsjednik predmetne stambene zgrade Vladimir Potparević je izjavom potvrdio da mu je dostavljen pisani godišnji izvještaj za 2024. godinu na sjednici SEV održanoj dana 09. 09. 2025. godine kao i da je upravnik istog dana podnio godišnji izvještaj.

Članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: "O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi kao i godišnji izvještaj."

Konstatovano stanje:

Izvršenim inspekcijskim pregledom konstatovano je sledeće činjenično stanje:

Upravnik stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor - "LEVIMAX" D. O. O. postupio je u skladu sa članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Injac Bojana
Injac Bojana

na način što isti redovno vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele.

Pored navedenog, upravnik stambene zgrade postupio je u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada na način što je podnio pisani godišnji izvještaj za 2024. godinu i to dana 09. 09. 2025. godine na održanoj sjednici Skupštine etažnih vlasnika. Predsjednik predmetne stambene zgrade Vladimir Potparević je izjavom potvrdio da mu je dostavljen pisani godišnji izvještaj za 2024. godinu na sjednici SEV održanoj dana 09. 09. 2025. godine kao i da je upravnik istog dana podnio godišnji izvještaj.

Kako se u skladu sa članom 34 stav 4 i 5 Zakona o inspekcijskom nadzoru zapisnik sačinio u službenim prostorijama inspekcije za stanovanje isti zapisnik potpisuje inspektor a primjerak zapisnika dostavlja putem pošte upravniku stambene zgrade "Vila Bojana II", Ljuta, kat. parc. 275 KO Dobrota I, Opština Kotor - "LEVIMAX" D. O. O., ulica Bokeljska broj 38, Tivat i istom daje rok za izjašnjenje **3 (tri)** dana od dana dostavljanja zapisnika.

Takođe Vas obavještavamo ako u ostavljenom roku ne dostavite izjašnjenje na zapisnik iz stava 5 ovog člana, smatra se da ste saglasni sa utvrđenim činjeničnim stanjem.

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja.

Zapisnik je sastavljen u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranki putem pošte.

Inspekcijski pregled je završen dana 03. 03. 2026. godine u 15:00 časova.

INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Injac Bojana

Bojana Injac

Napomena pošiljalca
Potvrđujem da sam dana
primio pošiljku označenu na prednjoj strani 20...g.

4-03

(datum ispisati slovima)

[Signature]
(primalac)

POTPIS
03. 2026
P. 5. 2. 30

[Signature]

(dostavljač - poštomnoša)

..... (odnos prema licu umjesto koga je pošiljka primljena)
NAPOMENA DOSTAVLJAČA - POŠTONOŠE

[Signature]

.....

Primljeno: 05.02.2026				
Org. jed.	Jed. ras. sred.	Račun. broj	Prilog	Vrijednost
UP-IN-01-743/26-26/3				

**Finansijski izvještaj za period od 01.01.2024. do 29.09.2024. godine za
SZ Vila Bojana II**

U prikazanoj tabeli nalazi se specifikacija ukupnih troškova koja je stambena zgrada imala tokom 01.01.2024. – 29.09.2024. godine.

Komitent	Ukupni iznos
ERSTE BANK AD PODGORICA	22.31€
Levimax D.O.O. Upravljanje i administracija	544.50€
Krečenje šupe	600.00€
Higijeničarka	100.00€
Ugradnja vrata na šupi	360.00€
Čišćenje septičke jame	200.00€
Uređenje zelenila	350.00€
Ukupno	2176.81€

Stanje na računu na 29.09.2024. iznosilo 338.68€.

Ukupni prihodi koje je stambena zgrada imala tokom istaknutog perioda iznosi 1695.02€.

Ukupni rashodi koje stambena zgrada imala tokom istaknutog perioda iznosi 2176.81€.

Upravnik stambene zgrade Levimax D.O.O.



PRIMIO:
Maja Mupac



Finansijski izvještaj za 2024. godinu (oktobar, novembar, decembar) za SZ Vila Bojana II

U prikazanoj tabeli nalazi se specifikacija ukupnih troškova koja je stambena zgrada imala tokom četrtog kvartala 2024. godine.

Komitent	Ukupni iznos 2024.
ERSTE banka održavanje računa i transakcione provizije	7.94€
Levimax D.O.O. Upravljanje, administracija	181.50€
Takse	7.00€
Ukupno	196.44€

Stanje na računu na 31.12.2024. godine iznosi 153.73€.

Ukupni prihodi koje je stambena zgrada imala tokom četvrtog kvartala 2024. godine iznosi 13.30€.

Ukupni rashodi koje stambena zgrada imala tokom 2024.godine iznosi 196.44€.

Nenaplaćeno dugovanje etažnih vlasnika prema stambenoj zgradi na 31.12.2024. iznosi 197.80€.

Upravnik stambene zgrade,

Levimax D.O.O.



PRIMIO DANA

10.09.2025.g

VLADIMIR POTPAREVIC

B. Njelt

JANUAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
27.01.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
27.01.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
31.01.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			90,87

FEBRUAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
28.02.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
28.02.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
28.02.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			207,01

MART

Datum	Komitent	Opis	Iznos
28.03.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
28.03.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
28.03.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			144,15

APRIL

Datum	Komitent	Opis	Iznos
30.04.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			512,15

MAJ

Datum	Komitent	Opis	Iznos
26.05.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
26.05.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
30.05.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			672,15

JUN

Datum	Komitent	Opis	Iznos
26.06.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
26.06.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
30.06.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			609,29

JUL

Datum	Komitent	Opis	Iznos
30.07.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
30.07.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
31.07.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			546,43

AVGUST

Datum	Komitent	Opis	Iznos
26.08.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
26.08.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
29.08.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			723,57

SEPTEMBAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
24.09.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
24.09.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
30.09.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			877,71

OKTOBAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
27.10.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
27.10.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
31.10.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			892,85

NOVEMBAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
27.11.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
27.11.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
28.11.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			829,99

DECEMBAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
02.12.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.40
02.12.2025.	Nikola Markovic Advokat	Advokatske usluge	500.00
23.12.2025.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
23.12.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.30
31.12.2025.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			311.79

Vila Bojana

Izveštaj o troškovima 2024

01.10.2024.

JANUAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
03.01.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
03.01.2024.	Higijeničarka	Čišćenje, dvorišta	50.00
24.01.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.36
24.01.2024.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija	60.50
31.01.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			542.37

FEBRUAR

Datum	Komitent	Opis	Iznos
03.02.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.72
03.02.2024.	Vrata - šupa	Ugradnja	360.00
14.02.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.40
14.02.2024.	Čišćenje septičke jame	Čišćenje septičke jame	200.00
29.02.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			171.95

MART

Datum	Komitent	Opis	Iznos
02.03.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.90
02.03.2024.	Zelenilo	Uređenje, dvorišta i okoline	350.00
02.03.2024.	Krećenje šupa	Prva rata	170.00
29.03.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			229,58

APRIL

Datum	Komitent	Opis	Iznos
03.04.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transakciona provizija	0.20
03.04.2024.	Krećenje	Druge rata šupa	430.00

Izveštaj uradila firma Levimax D.O.O

08.04.2024.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija 02,03/24	121.00
08.04.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transankciona provizija	0.50
30.05.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			750,05

MAJ

Datum	Komitent	Opis	Iznos
04.05.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transankciona provizija	0.40
04.05.2024.	Dvorište	Čišćenje dvorišta	50.00
07.05.2024.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija 04/24	60.50
07.05.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transankciona provizija	0.50
20.05.2024.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija 05/24	60.50
20.05.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transankciona provizija	0.36
31.05.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			575.79

JUN

Datum	Komitent	Opis	Iznos
24.06.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Transankciona provizija	0.40
24.06.2024.	Levimax D.O.O.	Upravljanje, administracija 06/24	60.50
28.06.2024.	ERSTE BANK AD PODGORICA	Održavanje računa	2.00
STANJE NA RAČUNU			953.43