



Broj: 08- 337/26-996/32

Podgorica, 28. april 2026.godine

**Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada br. 08-337/26-996/31**

Poštovana/i,

Obratili ste se ovom ministarstvu sa zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u dijelu koji se odnosi na prava, obaveze i odgovornosti upravnika u upravljanju zajedničkim djelovima stambene zgrade, donošenje odluka Skupštine etažnih vlasnika, kao i na pitanja koja se tiču statusnih promjena u okviru skupštine etažnih vlasnika.

U svom zahtjevu navodite da kao upravnik podzemne garaže [redacted] u Podgorici nijeste dali saglasnost za izvođenje radova koji podrazumijevaju ograđivanje pojedinih garažnih mjesta rolo vratima, niti za prenamjenu dijela garažnog prostora u magacinski prostor, te da je takvo stanje zatečeno po preuzimanju upravljanja.

Dalje ističete da ni Skupština etažnih vlasnika nije donijela odluku kojom bi se odobrili navedeni radovi ili promjena namjene prostora, kao i da su radovi izvođeni od strane trećeg lica. Povodom tih okolnosti pozvani ste od strane inspektora za zaštitu od požara, koji je od vas zahtijevao odgovarajuću dokumentaciju u vezi sa izvršenim radovima i prenamjenom prostora. Takođe navodite da je jedna četvrtina etažnih vlasnika pokrenula inicijativu za održavanje sastanka sa ciljem izdvajanja iz postojeće zajednice etažnih vlasnika, iako predmetna garaža predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i građevinsku cjelinu sa jedinstvenim ulazom i izlazom, koja nije fizički niti pravno podijeljena, a postojeća zajednica etažnih vlasnika je već konstituisana i registrovana kod nadležnog organa.

Shodno navedenom, tražite slijedeće tumačenje:

- na koji način Zakon o održavanju stambenih zgrada definiše obaveze i odgovornost upravnika u situaciji kada su radovi izvedeni bez njegove saglasnosti i bez odluke Skupštine;
- da li je inspektor za zaštitu od požara nadležan da vrši kontrolu izvođenja građevinskih radova ove vrste, odnosno radova koji podrazumijevaju prenamjenu prostora;
- da li upravnik može snositi odgovornost za radove koje je izveo zakupac ili treće lice, bez znanja i saglasnosti upravnika i Skupštine etažnih vlasnika;
- da li je pravno moguće izdvajanje dijela etažnih vlasnika iz postojeće zajednice u ovakvim okolnostima;
- koji su eventualni zakonski uslovi za takvo izdvajanje, ukoliko je isto moguće.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), dajemo sljedeće mišljenje:

Iz čl. 164 i 174 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima proizlazi da je vlasnik posebnog dijela dužan da isti koristi i održava na način kojim se ne nanosi šteta drugim vlasnicima niti zajedničkim djelovima zgrade, te da odgovara za štetu nastalu usljed nepropisnog korišćenja ili izvršenih prepravki. Vlasnik može vršiti prepravke na svom dijelu samo ukoliko se time ne zadire u zajedničke djelove, ne ugrožava sigurnost i stabilnost objekta i ne mijenja njegova funkcionalna ili arhitektonska svojstva.

Shodno članu 183 istog zakona skupština odlučuje o promjeni namjene posebnih i zajedničkih djelova, odnosno o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije. Navedena odredba podrazumijeva da vlasnik posebnog dijela **nema ovlaštenje** da bez prethodno pribavljene

saglasnosti Skupštine etažnih vlasnika vrši prenamjenu posebnog dijela, naročito u slučajevima kada takva promjena utiče na način korišćenja zajedničkih dijelova, funkcionalnost objekta ili prava drugih etažnih vlasnika. Odluka Skupštine predstavlja pravni osnov za promjenu namjene, uz obavezu poštovanja i drugih propisa kojima se uređuje građenje, zaštita od požara i korišćenje prostora.

S tim u vezi, svaka prenamjena posebnog dijela izvršena bez odgovarajuće odluke Skupštine etažnih vlasnika smatra se suprotnom zakonu i kao takva može predstavljati osnov za pokretanje odgovarajućih postupaka i utvrđivanje odgovornosti lica koje je takve radove izvršilo.

U smislu Zakona o održavanju stambenih zgrada, upravnik vrši poslove upravljanja u granicama utvrđenih ovlašćenja i u skladu sa odlukama Skupštine etažnih vlasnika, te ne može samostalno odobravati radove niti snositi odgovornost za radnje koje su preduzete od strane pojedinačnih vlasnika, zakupaca ili trećih lica bez njegove saglasnosti i bez odluke Skupštine, pod uslovom da je postupao savjesno i blagovremeno preduzimao radnje radi zaštite zakonitosti, uključujući obavještanje nadležnih organa o uočenim nepravilnostima. Članom 23 navedenog zakona je propisano da je etažni vlasnik dužan da svaku promjenu u vezi sa raspolaganjem posebnim dijelom prijavi upravniku i Skupštini etažnih vlasnika, dok je upravnik dužan da o tim promjenama obavijesti nadležni organ lokalne uprave. Neizvršavanje ovih obaveza, shodno članu 37 navedenog zakona, predstavlja prekršaj za koji su propisane novčane kazne, i to za fizičko lice – etažnog vlasnika, predsjednika skupštine i korisnika posebnog ili zajedničkog dijela u iznosu od 30 eura do 2.000 eura, za pravno lice – etažnog vlasnika, predsjednika skupštine i korisnika posebnog ili zajedničkog dijela u iznosu od 500 eura do 10.000 eura, dok se odgovorno lice u pravnom licu može kazniti novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura. Takođe, shodno članu 40 istog zakona, upravnik, odnosno pravno lice koje vrši poslove upravljanja, kazniće se novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura ukoliko ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o nastalim promjenama, dok se odgovorno lice u tom pravnom licu kažnjava u istom rasponu od 30 eura do 2.000 eura.

U odnosu na nadležnost inspeksijskih organa, inspektor za zaštitu od požara ovlašćen je da vrši kontrolu primjene propisa iz oblasti zaštite od požara i cijeni uticaj izvedenih radova na bezbjednost objekta u tom pogledu, dok se zakonitost izvođenja radova, prenamjene prostora i ispunjenost uslova za takve zahvate utvrđuje u postupcima pred nadležnim organima u oblasti građenja i komunalnog nadzora.

Konačno, u pogledu inicijative za izdvajanje dijela etažnih vlasnika iz postojeće zajednice, imajući u vidu da se radi o jedinstvenoj funkcionalnoj i građevinskoj cjelini koja nije podijeljena na posebne samostalne cjeline, ukazujemo da važeći propisi ne omogućavaju izdvajanje dijela vlasnika iz već konstituisane zajednice bez prethodno sprovedenog postupka fizičke i pravne podjele objekta, uz ispunjenje svih zakonom propisanih uslova i donošenje odgovarajućih odluka nadležnih organa i etažnih vlasnika.

S poštovanjem,



**ODOBRILA**

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

**VERIFIKOVALA**

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

**OBRADIO**

Marko Vico

Marko Vico