



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



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 14. 9. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-08-037/26-1745/3				

Broj: UP-IN-01-743/26-94/8

Podgorica, 14. 09. 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 UP IN-01-743/26-94/7 od 14. 09. 2026. godine. Inspekciji za stanovanje vam dostavlja dokumentaciju koju posjeduje.

Prilog:

- Spisi predmeta

Dostavljeno:

- naslovu,
- u predmet,
- a/a



INSPEKTOR ZA STANOVANJE
Luka Bracanović

Bracanovic Luka



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



Broj : UP IN-01-743/26-94/2
Podgorica, 02.04.2026 godine

Nikola Đukić

Predmet: Obavještenje o prijemu inicijative

Poštovani,

Kao podnosioca pisane inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora, u skladu sa članom 13 stav 1 tačka 1 Zakona 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), obavještavam Vas da je vaša inicijativa za vršenje inspekcijskog nadzora u Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorat za stanovanje - Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja evidentirana pod brojem UP IN 01-743/26-94/1 od 26.03.2026.godine.

Nakon sprovedenog postupka inspekcijskog nadzora, s obzirom na to da se isti ne može završiti u zakonom propisanom roku, obavijestićemo vas o rezultatima istog.

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

Kontakt osoba: Bracanović Luka
email:luka.bracanovic@mdup.gov.me



INSPEKTOR ZA STANOVANJE

Bracanović Luka

Bracanović Luka



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



Broj : UP IN-01-743/26-94/3
Podgorica, 06.04.2026 godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorat za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, **Bracanović Luka**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, "Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024), u odnosu na primjenu člana 21 stav 1 istog Zakona.

Nadzirani subjekt: Upravnik stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag.

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustva upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723 Perčin Predrag od oca [redacted] majke [redacted] rođen [redacted], stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, državljanin Crne Gore.

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je započet dana 06.04.2026.godine, sa početkom u 12:00 časova u u službenim prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za stanovanje – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, ulica IV Proleterske brigade broj 19 – kancelarija broj 413-Opština Podgorica, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta, u skladu sa odredbom čl. 31 st. 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora:

Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je precizirano "Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele".



Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka

Bracanović Luka

Predmet kontrole je stambena zgrada u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat broj 16-336/23-upl-16 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag.

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

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

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

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Inspekcija za stanovanje izvršila je saglasno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, i ovlaštenjima iz Zakona o održavanju stambenih zgrada, inspekcijski nadzor, u odnosu na primjenu člana 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, dana 06.04.2026.godine u odnosu na predmetnu stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat broj 16-336/23-upl-16 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag, podnosilac inicijative je dostavio je na uvid sledeću dokumentaciju :

- Prigovor na račun za troškove održavanja broj 44/2026/01 I 47/2026/01
- Račun broj 44/2026/01
- Račun 47/2026/01
- Finansijsko analitička kartica za period od 01.01.2023-31.12.2024.
- Finansijsko poslovna kartica od 01.01.2024.godine do 31.12.2024.godine
- Finasijsko analitička kartica od 01.01.2025.godine do 31.12.2025.godine.
- Prigovor na rješenje o izvršenju broj 44/2026/01 I 47/2026/01
- Račun broj 44/2026/01
- Rješenje o izvršenju na osnovu izvršne isprave poslovni broj I-480/2025
- Predlog za izvršenje od 07.04.2025.godine
- List nepokretnosti broj 2423
- Priznanica broj 01-2019 u vrijednosti od 1500.00 eura
- Rješenje o upisu u registar upravnika broj D 04-338/24-2899 od 09.12.2024.godine.
- Ovjerena evidencija duga na dan 31.03.2025.godine
- List nepokretnosti broj 639

Podnosilac inicijative navodi u svojoj prijavi da je Osnovni sud u Kotoru prihvatio prigovcor na Rješenje o izvršenju na osnovu izvršne isprave poslovni broj I-480/2025 I donio rješenje o

Inspektor za stanovanje



Bracanović Luka

Bracanović Luka

odbacivanju Predloga za izvršenje a isti odbijaju da isprave predmetne račune odnosno evidenciju dugovanja.

Upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, Perčin Dragan dao je na uvid sljedeću dokumentaciju:

- Rješenje o upisu u registar upravnika broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine
- Ovjerenu evidenciju dugovanja za PD broj 44 stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat na dan 02.04.2026.godine.
- Ovjerenu evidenciju dugovanja za PD broj 45 stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat na dan 02.04.2026.godine
- Ovjerenu evidenciju dugovanja za PD broj 47 stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat na dan 02.04.2026.godine
- Ovjerenu evidenciju dugovanja za stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat na dan 02.04.2026.godine

Na postavljeno pitanje inspektora " Da li je u ovjerenoj evidenciji dugovanja proknjižena uplata koju je Nikola Đikić uplatio kao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 na ruke upravniku stambene zgrade Predragu Perčinu u vrijednosti od 1500.00 eura dana 28.02.2019.godine", upravnik stambene zgrade Predrag Perčin odgovara " Ista nije proknjižena kroz ovjerenu evidenciju dugovanja".

Inspektor za stanovanje je u skladu sa članom 31 stav 2 Zakona o inspekcijskom nadzoru zbog obima i složenosti posla, njihove prirode i okolnosti, nije mogao sačiniti zapisnik u skladu sa stavom 1 istog člana, zapisnik je sačinio dana 08.04.2026.godine u službenim prostorijama Inspekcije za stanovanje, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorata za stanovanje, Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja u ulici IV Proleterske brigade broj 19 Opština Podgorica.

Uvidom u dokumentaciju konstatovano je na sjednici skupštine stanara dana 17.05.2023.godine izabrani organi upravljanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Tivat donio je rješenje broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine kojim se u Registar upravnika stambenih zgrada upisuje Perčin Dragan pod rednim brojem 60 dana 27.06.2023.godine sa mandatom od 4(četiri) godine.

Daljom kontrolom konstatujemo da je Nikola Đikić uplatio kao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 na ruke upravniku stambene zgrade Predragu Perčinu u vrijednosti od 1500.00 eura dana 28.02.2019.godine.

Daljom kontrolom a na osnovu ovjerene evidencije dugovanja etažnih vlasnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723, konstatovano je da etažni vlasnik u predmetnoj stambenoj zgradi nije plaćao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



za PD 44, PD 45 i PD 47 i time nije ispunjavao svoju obavezu u odnosu na član 16 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada, ali kroz uvid u uplatu akontacije i izjavi upravnika stambene zgrade da nije sproveo kroy evidenciju dugovanja akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 u vrijednosti od 1500.00 eura dana 28.02.2019.godine ista evidencija kao takva ne može se smatrati ispravna.

Upravnik stambene zgrade je u obavezi da uvidom u list nepokretnosti gdje je evidentirano od kada je etažni vlasnik dužan da u skladu sa članom 16 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada obavezan da plaća akontaciju za troškove iz stave 1 ovog člana odnosno vrši uplate mjesečnih iznosa na zajednički račun zgrade , I to u iznosu od 1 bod/m2 neto stambenog prostora , napravi novu evidenciju dugovanja za predmetne PD brojeve I proknjiži akontaciju od 1500. 00 eura I na taj način napravi tačnu evidenciju duga.

Članom 16 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je:" etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stave 1 ovog člana , uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade , I to u iznosu od 1 bod/m2 neto stambene ili neto površine poslovnog prostora , odnosno 0,5 boda/m2 neto površine nestambenog prostora koje čine : zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže I garažna mjesta".

Na osnovu prednje navedenog, konstatuje se da subjekat nadzora nije postupio u skladu sa članom 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Polazeći od utvrđenog činjeničnog stanja i konstatovanih nepravilnosti tokom inspekcijskog pregleda, u smislu člana 36 Zakona o inspekcijskom nadzoru, inspektor za stanovanje

UKAZUJE

1.Upravniku stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723 , Perčin Predragu od [REDACTED] , majke [REDACTED] , rođen 11.02.1950 , JMBG [REDACTED] , kao stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat ,državljanin Crne Gore, kao odgovornom licu na obavezu otklanjanja nepravilnosti utvrđenih u postupku inspekcijskog nadzora, da vodi tačnu evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade I urbanističke parcele na način što će kroz evidenciju dugovanja proknjižiti uplatu etažnog vlasnika Nikole Đikića kao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 na ruke upravniku stambene zgrade Predragu Perčinu u vrijednosti od 1500.00 eura dana 28.02.2019.godine

2.Nepravilnosti naznačene u tački 1 potrebno je otkloniti u roku od 10 (deset) dana od dana prijema zapisnika.

3. O preduzetim mjerama i radnjama odgovorno lice u subjektu nadzora kome je ukazano na otklanjanje nepravilnosti je dužno da pisano obavijestiti inspektora za stanovanje, u roku od pet dana od dana isteka roka određenog za otklanjanje nepravilnosti.



Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka

Bracanović Luka

4. Odgovorno lice u subjektu nadzora prihvata otklanjanje utvrđenih nepravilnosti ukazivanjem, bez donošenja rješenja.

5. Ukoliko odgovorno lice u subjektu nadzora u ostavljenom roku u potpunosti ne otkloni utvrđene nepravilnosti na koje je inspektor za stanovanje ukazao, inspektor će rješenjem narediti njihovo otklanjanje i preduzeti druge, zakonom propisane mjere.

Kako se u skladu sa članom 34 stav 5 zapisnik sačinio u službenim prostorijama inspekcije za stanovanje isti zapisnik potpisuje inspektor a primjerak zapisnika dostavlja putem pošte upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723, Perčin Predrag od oca [REDACTED] majke [REDACTED], rođen 11.02.1950, JMBG [REDACTED], stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, državljanin Crne Gore i istom se određuje rok za izjašnjenje **3(tri)** dana od dana dostavljanja zapisnika.

Takođe imenovanu obavještavamo ako u ostavljenom roku ne dostavi izjašnjenje na zapisnik iz stava 5 ovog člana, smatrat će se da je saglasna sa utvrđenim činjeničnim stanjem.

Shodno Zakonu o inspekcijском 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 je u dva primjerka od kojih se jedan uručuje stranki putem pošte.

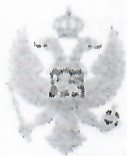
Inspekcijски pregled je završen dana 08.04.2026.godine u 15:00 časova.



Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka

Bracanović Luka



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



2006

ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Broj : UP IN-01-743/26-94/5
Podgorica, 27.05.2026 godine

Nikola Đukić

Predmet: Obavještenje

Poštovani,

Kao podnosioca pisane inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora, u skladu sa članom 13 stav 1 tačka 1 Zakona 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), obavještavam Vas:

Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024) članom 33 propisana su ovlašćenja inspektora za stanovanje. Na osnovu navedene odredbe, inspekcija za stanovanje je izvršila inspekcijski nadzor dana, kod subjekta nadzora upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat. Inspektor za stanovanje izvršio je saglasno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, i ovlašćenjima iz Zakona o održavanju stambenih zgrada, inspekcijski nadzor, u odnosu na primjenu člana 21 stav 1, 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Uvidom u dokumentaciju konstatovano je na sjednici skupštine stanara dana 17.05.2023.godine izabrani organi upravljanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat donio je rješenje broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine kojim se u Registar upravnika stambenih zgrada upisuje Perčin Dragan pod rednim brojem 60 dana 27.06.2023.godine sa mandatom od 4(četiri) godine.

Kontrolnim inspekcijskim nadzorom izvršenim dana 19.05.2026.godine a na osnovu dokumentacije koja je dostavljena od strane istog utvrđeno upravnik stambene zgrade dostavio ovjerenu evidenciju dugovanja etažnih vlasnika na dan 15.05.2026.godine. Uvidom u dokumentaciju konstatujemo da je etažni vlasnik :

1. [redacted] etažni vlasnik PD 44 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,20 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.04.2024.godine do 31.10.2025.godine ukupan iznos 118.80eura.
2. [redacted] etažni vlasnik PD 44 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,25 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.11.2025.godine do 30.04.2026.godine ukupan iznos od 49.00eura.
3. [redacted] etažni vlasnik PD 47 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,20 eura duguje

za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.04.2024.godine do 31.10.2025.godine
ukupan iznos 259.20eura.

4. [redacted] etažni vlasnik PD 47 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723, koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,25 eura duuguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.11.2025.godine do 30.04.2026.godine ukupan iznos od 108.00eura.

Takođe konstatujemo da je na konstatativnoj sjednici skupštine stanara dana 24.08.2006.godine izabrani prvi organi upravljanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Tivat donio je uvjerenje broj 0907-697/2 od 14.09.2006.godine kojim se u Registar upravnika stambenih zgrada upisuje Perčin Dragan pod rednim brojem 60 dana 14.09.2006.godine sa mandatom od 4(četiri) godine

Uvidom u dokumentaciju konstatujemo da je na sjednici skupštine stanara dana 15.09.2025.godine donijeta Odluka o utvrđivanju vrijednosti boda akontacije za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Pozivom od 10.09.2025.godine predsjednik skupštine etažnih vlasnika sazvaio sjednicu skupštine sa tačkom dnevnog reda " Donošenje odluke o visini vrijednosti boda. Na sjednici skupštine etažnih vlasnika od ukupno 23 etažna vlasnika bilo je prosutno 15 etažnih vlasnika. Isti su donijeli odluku kojoj se utvrđuje vrijednost boda akontacije za troškove redovnog održavanja zajedničkih djelova zgrade, nužnih i hitnih radova, za stambene i poslove prostore u iznosu od 0,25e/m² i 0,12e/m² za nestambene prostore. Odluka je stupila na snagu 15.09.2025.godine. Na osnovu odluke donijete na sjednici skupštine etažnih vlasnika dana 15.09.2025.godine, Sekretarijat za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti Opštine Tivat je riješio po zahtjevu upravnika i donio rješenja kojim je obračunao mjesečni iznos akontacije za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele.

Daljom kontrolom a iz dostavljene dokumentacije konstatovano je da upravnik predmetne stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723, postupio u skladu sa članom 21 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kao i u skladu sa članom 190 stav 1 tačka 11 Zakona o svojinsko pravnim odnosima na način što je :

1.Skupštini etažnih vlasnika podnio pisani godišnji izvještaj do 30.juna 2026.godine za prethodnu 2025. godinu o korišćenju sredstava za održavanje podzemne garaže.

2.Skupštini etažnih vlasnika podnio pisani godišnji izvještaj za prethodnu 2024. godinu o korišćenju sredstava za održavanje podzemne garaže.

Uvidom u dokumentaciji konstatujemo da je predsjednik skupštine u skladu sa članom 184 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima kojim je propisano : "Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine. Predsjednik skupštine je obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.", zakazao sjednice skupštine stanara i vodio sjednicu sa tačkom dnevnog reda podnošenje i usvajanje finansijskog izvještaja za 2024 i 2025.godinu a što je konstatovano:

- Poziv za stranku od 10.03.2026.godine
- Zapisnik od 15.03.2026.godine
- Poziv od 15.03.2026.godine
- Zapisnik od 22.03.2026.godine
- Poziv od 22.03.2026.godine
- Zapisnik od 29.03.2026.godine

Na prva dva sastanka nije bilo kворunma, dok je na trećem sastanku bilo prisutno 5 etažnih vlasnika koji su glasali za usvajanje godišnjeg izvještaja za 2024 i 2025.godinu.

Članom 21 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je sledeće: "Izveštaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu."

Članom 184 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je sledeće: "Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine. Predsjednik skupštine je obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine."

Članom 186 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je sledeće: "Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova. Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade."

Članom 187 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je: "Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika. Odluke skupštine objavljuju se na način koji utvrdi skupština. Protiv odluke skupštine vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke."

Dostavljeno:

- Naslovu
- U spise predmeta
- a/a

Kontakt osoba: Bracanović Luka
email:luka.bracanovic@mdup.gov.me

S poštovanjem,
INSPEKTOR ZA STANOVANJE I
Bracanović Luka





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



Broj : UP IN-01-743/26-94/5
Podgorica, 19.05.2026 godine

KOPNTROLNI ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Kontrolni inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, **Bracanović Luka**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, "Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024), u odnosu na primjenu člana 21 stav 1 istog Zakona.

Nadzirani subjekt: Upravnik stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Tivat broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag.

Inspekcijski pregled je izvršen bez prisustva upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723, Perčin Predrag od oca [redacted] majke [redacted], rođen [redacted], JMBG [redacted], stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, državljanin Crne Gore.

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je započet dana 19.05.2026.godine, sa početkom u 12:00 časova u u službenim prostorijama Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za stanovanje – Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, ulica IV Proleterske brigade broj 19 – kancelarija broj 413-Opština Podgorica, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta, u skladu sa odredbom čl. 31 st. 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora:

Kontrola izvršenja mjera na koje je inspektor za stanovanje ukazao na zapisnik broj UP-IN-01-743/26-94/3 od 06.04.2026.godine kojim naređuje upravniku stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723, Perčin Predragu od oca [redacted] majke [redacted] rođen [redacted] JMBG [redacted], stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, državljanin Crne Gore, kao odgovornom licu na obavezu otklanjanja nepravilnosti utvrđenih u postupku inspekcijskog nadzora, da vodi tačnu evidenciju o

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele na način što će kroz evidenciju dugovanja proknjižiti uplatu etažnog vlasnika Nikole Đikića kao akontaciju za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 na ruke upravniku stambene zgrade Predragu Perčinu u vrijednosti od 1500.00 eura dana 28.02.2019.godine

Predmet kontrole je stambena zgrada u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat- PIB 11016723 po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Tivat broj 16-336/23-upl-16 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag.

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

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

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

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Inspekcija za stanovanje izvršila je saglasno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, i ovlaštenjima iz Zakona o održavanju stambenih zgrada, inspekcijski nadzor, u odnosu na primjenu člana 21 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

U postupku inspekcijskog nadzora koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti, dana 19.05.2026.godine u odnosu na predmetnu stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat po rješenju Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Tivat broj 16-336/23-upl-16 od 27.06.2023.godine kojim se imenuje Perčin Predrag, subjekt nadzora je dostavio je na uvid sledeću dokumentaciju:

- Rješenje o upisu u registar upravnika broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine
- Uvjerenje o upisu u registar upravnika broj 0907-697/2 od 14.09.2026.godine
- Rješenje o upisu promjena nepokretnosti sbroj 954-121-UIP-653/2016 od 24.03.2016.godine
- Poziv od 10.09.2025.godine
- Zapisnik od 15.09.2025.godine
- Odluka o utvrđivanju vrijednosti boda akontacije za troškove održavanja zgrade.
- Ovjerenu evidenciju dugovanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat na dan 15.05.2026.godine
- Rješenje izdato od strane Sekretarijata za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti o utvrđivanju vrijednosti boda,

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



Uvidom u dokumentaciju konstatovano je na sjednici skupštine stanara dana 17.05.2023.godine obnovljeni organi upravljanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Sekretarijata za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat donio je rješenje broj 10-041/23-upuv-87/1 od 27.06.2023.godine kojim se u Registar upravnika stambenih zgrada upisuje Perčin Dragan pod rednim brojem 60 dana 27.06.2023.godine sa mandatom od 4(četiri) godine.

Takođe konstatujemo da je na konstutativnoj sjednici skupštine stanara dana 24.08.2006.godine izabrani prvi organi upravljanja za stambenu zgradu u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Sekretarijat za stambeno komunalne poslove I saobraćaj Opštine Tivat donio je uvjerenje broj 0907-697/2 od 14.09.2006.godine kojim se u Registar upravnika stambenih zgrada upisuje Perčin Dragan pod rednim brojem 60 dana 14.09.2006.godine sa mandatom od 4(četiri) godine

Uvidom u dokumentaciju konstatujemo da je na sjednici skupštine stanara dana 15.09.2025.godine donijeta Odluka o utvrđivanju vrijednosti boda akontacije za troškove održavanja stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723. Pozivom od 10.09.2025.godine predsjednik skupštine etažnih vlasnika sazvaio sjednicu skupštine sa tačkom dnevnog reda " Donošenje odluke o visini vrijednosti boda. Na sjednici skupštine etažnih vlasnika od ukupno 23 etažna vlasnika bilo je prosutno 15 etažnih vlasnika . Isti su donijeli odluku kojoj se utvrđuje vrijednost boda akontacije za troškove redovnog održavanja zajedničkih djelova zgrade , nužnih I hitnih radova , za stambene I poslove prostore u iznosu od 0,25e/m2 i 0,12e/m2 za nestambene prostore. Odluka je stupila na snagu 15.09.2025.godine. Na osnovu odluke donijete na sjednici skupštine etažnih vlasnika dana 15.09.2025.godine, Sekretarijat za saobraćaj I stambeno komunalne djelatnosti Opštine Tivat je riješio po zahtjevu upravnika I donio rješenja kojim je obračunao mjesečni iznos akontacije za troškove redovnog održavanja , nužnih I hitnih radova , zajedničkih djelova stambene zgrade I urbanističke parcele

Kontrolnim inspekcijskim nadzorom izvršenim dana 19.05.2026.godine a na osnovu dokumentacije koja je dostavljena od strane istog utvrđeno upravnik stambene zgrade dostavio ovjerenu evidenciju dugovanja etažnih vlasnika na dan 15.05.2026.godine. Uvidom u dokumentaciji konstatujemo da je etažni vlasnik :

1. [redacted] etažni vlasnik PD 44 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,20 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.04.2024.godine do 31.10.2025.godine ukupan iznos 118.80eura.
2. [redacted] etažni vlasnik PD 44 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,25 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.11.2025.godine do 30.04.2026.godine ukupan iznos od 49.00eura.
3. [redacted] etažni vlasnik PD 47 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723 , koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,20 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.04.2024.godine do 31.10.2025.godine ukupan iznos 259.20eura.

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



4. [redacted] etažni vlasnik PD 47 u stambenoj zgradi u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723, koji je dužan mjesečno placati visinu akontacije za troškove održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade u visini od 0,25 eura duguje za period duži od tri mjeseca i to za period od 01.11.2025.godine do 30.04.2026.godine ukupan iznos od 108.00eura.

Kontrolnim inspekcijskim nadzorom izvršenim dana 19.05.2026.godine a na osnovu dokumentacije koja je dostavljena od strane istog utvrđeno je da upravnik stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat PIB 11016723, Perčin Predrag otklonio nepravilnost koja je konstatovana zapisnikom o inspekcijskom pregledu br. UP IN-01-743/26-94/3 od 06.04.2026.god. Upravnik stambene zgrade je dostavio :

1. Ovjerenu evidenciju dugovanja etažnih vlasnika na dan 15.05.2026.godine.

Insektor za stanovanje obustavlja postupak inspekcijskog nadzora.

Kako se u skladu sa članom 34 stav 5 zapisnik sačinio u službenim prostorijama inspekcije za stanovanje isti zapisnik potpisuje inspektor a primjerak zapisnika dostavlja putem pošte upravnika stambene zgrade u ulici Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat – PIB 11016723, Perčin Predrag od oca [redacted], majke [redacted], rođen [redacted] JMBG [redacted] stalno nastanjen na adresi Luke Tomanovića broj 5b Opština Tivat, državljanin Crne Gore i istom se određuje rok za izjašnjenje **3(tri)** dana od dana dostavljanja zapisnika.

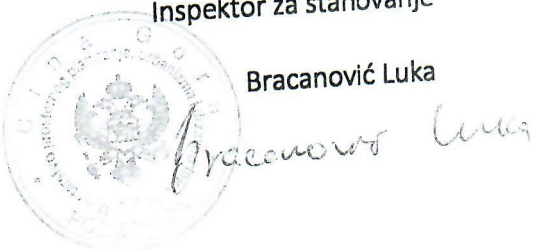
Takođe imenovanu obavještavamo ako u ostavljenom roku ne dostavi izjašnjenje na zapisnik iz stava 5 ovog člana, smatrat će se da je saglasna sa utvrđenim činjeničnim stanjem.

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 je u dva primjerka od kojih se jedan uručuje stranki putem pošte.

Inspekcijski pregled je završen dana 19.05.2026.godine u 15:00 časova.

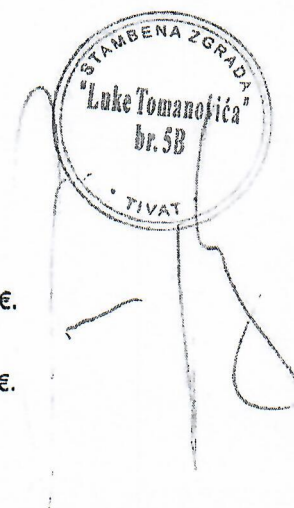
Inspektor za stanovanje
Bracanović Luka



STANJE OBAVEZA na datum: 15.05.2026
S.Z. ulica Luke Tomanovića br. 5B
PIB: 11016723, Adresa: Luke Tomanovića br 5

PD Broj - Broj stana - Ime i prezime	m ²	Cijena po m ²	Mjesečna obaveza	Stanje obaveza
1 -	12	0,25	3,00	37,20
37 -	29	0,25	7,25	-14,50
38 -	99	0,25	24,75	118,30
44 -	33	0,25	8,25	168,30
45 -	40	0,25	10,00	0,00
46 -	33	0,25	8,25	89,10
47 -	72	0,25	18,00	367,20
17 -	31	0,25	7,75	9,10
24 -	40	0,25	10,00	10,00
25 -	31	0,25	7,75	-62,00
26 -	62	0,25	15,50	15,50
27 -	31	0,25	7,75	56,30
32 -	40	0,25	10,00	20,00
33 -	31	0,25	7,75	-58,30
34 -	62	0,25	15,50	15,50
35 -	31	0,25	7,75	-2,50
8-14	40	0,25	10,00	-13,20
9-13	31	0,25	7,75	-37,10
10-1	62	0,25	15,50	0,00
11-1	31	0,25	7,75	7,75
16-1	40	0,25	10,00	10,00
18-1	62	0,25	15,50	31,00
19-1	31	0,25	7,75	7,75

963,00



PD44 - Dug za period 01.04.2024 - 31.10.2025 po obracunu 0,20 €/m² iznosi 118,80 €.
Za period 01.11.2025 - 30.04.2026 po obracunu 0,25 €/m² iznosi 49,00 €.

PD47 - Dug za period 01.04.2024 - 31.10.2025 po obracunu 0,20 €/m² iznosi 259,20 €.
Za period 01.11.2025 - 30.04.2026 po obracunu 0,25 €/m² iznosi 108,00 €.

___.20__ .godine

Na osnovu člana 184 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09)
upućuje se

POZIV

Vlasnicima stanova, poslovnih prostora, nestambenog prostora i garažnih mjesta,
stambene zgrade u ulici Luke Tomanić u 5b, uz
obavještenje da će se dana 18.09.2025.godine, održati sastanak u prostorijama
stambene zgrade sa početkom u 17:00 časova sa sljedećim

DNEVNIM REDOM

- 1.Donošenje odluke o visini vrijednosti boda (minimum 0,20 €/m2) koja su dužni vlasnici
mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- 2.Tekuća pitanja

poziv istaknut dana 10.09 godine

(MJESTO),



PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
ILI NA INICIJATIVU STANARA)

Raden Nado

ZAPISNIK

Sa sastanka etažnih vlasnika zgrade u ulici Luke Vojnović 56 Trnava
održanog 15.09.2024 godine sa početkom u 17⁰⁰ časova sa sledećim

DNEVNIM REDOM

1. Donošenje odluke o visini vrijednosti boda (minimum 0,20 €/m2) koja su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade.
2. Tekuća pitanja

Od ukupno 23 etažnih vlasnika sastanku prisustvuje 15

Br. stana	IME I PREZIME	SVOJERUČNI POTPIS	Br. telefona		
PD1	LAKIĆEVIĆ NATAŠA			DA	NE
PD8	OTAŠEVIĆ TATJANA TODOROVIĆ NATAŠA	<i>Otašević Tatjana Todorović Nataša</i>		DA	NE
PD9	MILAKOVIĆ ZORAN	<i>Milaković Zoran</i>		DA	NE
PD10	PERČIN SLAVKO	<i>Perčin Slavko</i>		DA	NE
PD11	RADONJIĆ BOSILJKA	<i>Radonjić Bosiljka</i>		DA	NE
PD16	LAZOVIĆ ANA			DA	NE
PD17	GARIĆ ANA			DA	NE
PD18	RADJEN NADA	<i>Radjen Nada</i>		DA	NE
PD19	ABDINOVIĆ MIRELA	<i>Abdinović Mirela</i>		DA	NE
PD24	MILOJKOVIĆ RADE	<i>Miloković Rade</i>		DA	NE
PD25	JANKOVIĆ RADOVAN	<i>Janković Radovan</i>		DA	NE
PD26	PERČIN JOSIP	<i>Perčin Josip</i>		DA	NE
PD27	OTAŠEVIĆ ANKA OTAŠEVIĆ EMILIJA OTAŠEVIĆ MILANKA MILUTINOVIĆ KSENIJA OSTOJIĆ SANJA	<i>Otašević Anka Otašević Emilija Otašević Milanka Milutinović Ksenija Ostojić Sanja</i>		DA	NE

PD32	SAMARDŽIĆ ANA	<i>Ana Samardžić</i>		DA	NE
PD33	LAGUNDŽIĆ RUDIN			DA	NE
PD34	DAVIDOVIĆ STEFANIJA	<i>Stefanija Davidović</i>		DA	NE
PD35	DRAGIĆ BRANISLAVA	<i>Branislava Dragić</i>		DA	NE
PD37	OPŠTINA TIVAT			DA	NE
PD38	SERVISCOMMERCE DOO	<i>beef company</i>		DA	NE
PD44	ĐIKIĆ NIKOLA			DA	NE
PD45	ĐIKIĆ NIKOLA			DA	NE
PD46	PIMENOVA IRINA			DA	NE
PD47	ĐIKIĆ NIKOLA			DA	NE

* Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini. Suvlasnici ili zajedničari su dužni da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

1. Utvrđuje se vrijednost **boda** u visini od 0,25 € (minimum 0,20 €/m²). Posebni dijelovi stambene zgrade se boduju: za stan i poslovni prostor **1 bod** i **0,5** bodova za nestambeni prostor. Množenjem vrijednosti boda sa kvadraturom površine u vlasništvu, dobija se iznos koji su vlasnici dužni da mjesečno izdvajaju za održavanje zajedničkih dijelova zgrade sredstva do 15-og u mjesecu na poseban račun br. _____ otvoren kod _____ banke. Zadužuje se upravnik da podnese zahtjev nadležnom organu lokalne samouprave za izdavanje rješenja o obračunatom iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.

2. _____

Obavezuje se Upravnik da u roku od pet dana od dana donošenja odluke istu dostavi nadležnom organu lokalne samouprave.

ZAPISNIČAR,



PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,

Raouf Nedž

Na osnovu člana 183 stav 1 alineja 7 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl.list CG“, br.19/09) u vezi člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“, br.041/16, 084/18, 11/22 i 140/22) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici Luke Tomanića 5 na sjednici održanoj dana, 15.09. 2025 godine, većinom glasova () prisutnih etažnih vlasnika donijela je

ODLUKU

o utvrđivanju vrijednosti boda akontacije za troškove održavanja zgrade

- I- Utvrđuje se vrijednost boda akontacije za troškove redovnog održavanja zajedničkih djelova zgrade, nužnih i hitnih radova, za stambeni i poslovni prostor u iznosu 0,25 €/m² i 0,12 €/m² za nestambeni prostor.
- 1 bod/m² za stambeni prostor
1 bod/m² za poslovni prostor
0,5 bod/m² za nestambeni prostor
- II- Sredstva u obračunatom iznosu se najkasnije do 15-og u mjesecu uplaćuju na zajednički račun skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade br. _____ kod _____ banke.
- III- Sredstvima za održavanje zgrade raspolaže upravnik, pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika.
- IV- Odluka stupa na snagu dana 15.09.2025 (Ističe se na oglasnoj tabli)

Tivat,



PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Radoje Herceg