



Broj: 08- 337/26-996/87

Podgorica, 30. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/78 od 16.09.2026. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje odredbi propisa kojima se uređuje kućni red u stambenim zgradama, odnosno pitanja da li skupština etažnih vlasnika može svojom odlukom urediti način korišćenja zajedničkih prostorija stambene zgrade na način koji bi bio suprotan odredbama Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama koju je donijela Skupština Opštine Budva.

U zahtjevu ste, između ostalog, naveli da ste, kao etažni vlasnik stambene zgrade „[redacted]“, koja se nalazi na adresi [redacted] Budva, u više navrata podnosili prijave Komunalnoj inspekciji, uz koje ste dostavljali fotografije, ukazujući na samovoljno korišćenje zajedničkih prostorija zgrade, naročito hodnika. Postupajući po vašim inicijativama, Komunalna inspekcija je izašla na lice mjesta, kada Vam je, prema vašim navodima, prvobitno saopšteno da se sve stvari moraju ukloniti iz hodnika, u skladu sa Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama. Međutim, nakon što je jedan od inspektora saznao da je u zgradi formirana skupština etažnih vlasnika, saopšteno vam je da skupština etažnih vlasnika može donijeti odluku kojom bi se uredilo korišćenje zajedničkih prostorija, te da se, u slučaju donošenja takve odluke, odredbe opštinske odluke o kućnom redu ne bi primjenjivale.

S tim u vezi, ukazujemo na sljedeće:

Članom 183 stav 2 alineja 9 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima propisano je da skupština etažnih vlasnika obezbjeđuje namjensko korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade, dok je alinejom 15 propisano da ista obezbjeđuje primjenu kućnog reda u stambenoj zgradi.

Članom 24 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da su etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni da se pridržavaju kućnog reda, dok je stavom 2 propisano da se kućni red iz stava 1 tog člana uređuje propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Shodno navedenom, Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama Opštine Budva („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 17/15 i 26/18) predstavlja obavezujući propis koji se primjenjuje na sve etažne vlasnike i korisnike stambenih zgrada na teritoriji Opštine Budva. Članom 10 stav 2 navedene Odluke propisano je da je u zajedničkim prostorijama zabranjeno držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija. Članom 11 stav 1 navedene Odluke propisano je da Skupština određuje raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi, dok je stavom 2 propisano da su pri korišćenju zajedničke prostorije i uređaja stanari dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda. Nadalje, članom 12 st. 1 i 2 iste Odluke propisano je da je redovno održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade sastavni dio programa održavanja koji donosi skupština vlasnika, te da nije dozvoljeno na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu zgrade ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušiti izgled i čistoću.

Iz navedenog proizilazi da skupština etažnih vlasnika može određivati raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja, ali isključivo u okviru zakonom utvrđenih ovlašćenja i uz poštovanje obavezujućih odredbi Odluke o kućnom redu.

Na navedeno ukazuje i činjenica da je članom 22a stav 1 alineja 8 navedene Odluke propisana prekršajna odgovornost za ostavljanje predmeta na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušavati izgled i čistoću (član 12), dok je članom 22b stav 1 iste Odluke propisana prekršajna odgovornost skupštine etažnih vlasnika ako ne odredi raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i ne stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi (član 11).

Posebno ukazujemo da je, saglasno čl. 34 i 36 Zakona o održavanju stambenih zgrada, komunalni inspektor nadležan za vršenje nadzora nad poštovanjem kućnog reda i dužan da, kada utvrdi njegovo kršenje, preduzme odgovarajuće mjere u skladu sa zakonom.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

[Handwritten signature of Marina Izgarević Pavićević]

ODOBRILA

Slavica Stankov, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

[Handwritten signature of Slavica Stankov]

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

[Handwritten signature of Tatjana Vujošević]

OBRADIO

Marko Vico

[Handwritten signature of Marko Vico]