



Broj: 08- 337/26-996/48

Podgorica, 08. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za davanje mišljenja br. 08-337/26-996/47

Poštovana g-đo

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa pravima i obavezama upravnika stambene zgrade i etažnih vlasnika, kao i načinom ostvarivanja kontrole nad radom upravnika u skladu sa važećim propisima.

U zahtjevu navodite da je u Vašoj stambenoj zgradi upravnik ujedno investitor i izvođač radova, da je uspostavio sisteme video-nadzora i interneta, izgradio bazen, te da je vlasnik zajedničkih prostorija i istovremeno obavlja poslove upravnika. Dalje ističete da, zbog nedostatka transparentnosti u njegovom radu, sumnje u zloupotrebu pristupa sistemu video-nadzora, načina obračuna i naplate troškova održavanja zgrade, koji se naplaćuju u jednakom iznosu svim etažnim vlasnicima bez obzira na površinu posebnih djelova, kao i zbog neredovnog održavanja zajedničkih djelova zgrade i odlaganja hitnih popravki, smatrate da upravnik ne postupa u skladu sa svojim obavezama.

S tim u vezi, postavljate pitanje na koji način je uređeno upravljanje stambenom zgradom, koja su osnovna prava i obaveze upravnika i etažnih vlasnika, da li postoji odgovarajući priručnik ili drugi akt kojim su ova pitanja uređena, kao i kojem organu se etažni vlasnici mogu obratiti ukoliko upravnik ne postupa u skladu sa svojim zakonskim obavezama.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), ovo ministarstvo daje sljedeće mišljenje:

Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da su etažni vlasnici posebnih djelova stambene zgrade ujedno i vlasnici zajedničkih djelova stambene zgrade, i da su etažni vlasnici dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom. Organi upravljanja stambenom zgradom su skupština etažnih vlasnika i upravnik, pri čemu su **odluke skupštine obavezne za sve etažne vlasnike i upravnika**. Upravnik nije samostalan u odlučivanju o pitanjima upravljanja stambenom zgradom, već je dužan da postupa u skladu sa zakonom i odlukama skupštine etažnih vlasnika.

Upravnika bira i razrješava skupština etažnih vlasnika većinom glasova, na period od četiri godine, a sa upravnikom se zaključuje ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obaveze. Za upravnika može biti izabran etažni vlasnik ili drugo fizičko, odnosno pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja.

U okviru svojih zakonskih ovlašćenja, upravnik je naročito dužan da izvršava odluke skupštine etažnih vlasnika, predlaže program održavanja zgrade i stara se o njenoj realizaciji, organizuje naplatu i korišćenje sredstava namijenjenih održavanju zgrade, predstavlja i zastupa stambenu zgradu, obezbjeđuje poštovanje pravila etažnih vlasnika, kao i da skupštini podnosi izvještaje o svom radu i omogućiti uvid u dokumentaciju koja se odnosi na upravljanje stambenom zgradom.

Posebno ukazujemo da je upravnik dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i da o njihovom utrošku podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika u roku propisanom zakonom nakon izvođenja radova većeg obima, nužnih i hitnih radova, kao i godišnji izvještaj. Pravo uvida u navedene izvještaje imaju svi etažni vlasnici. Navedeno znači da etažni vlasnici imaju pravo da budu upoznati sa načinom raspolaganja sredstvima koja uplaćuju za održavanje zgrade, kao i da zahtijevaju uvid u odgovarajuću finansijsku dokumentaciju i izvještaje o radu upravnika.

Kada je riječ o troškovima održavanja, Zakonom o održavanju stambenih zgrada propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova u ukupnoj površini svih posebnih djelova zgrade, prema stvarnim troškovima, odnosno etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove održavanja, 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. **Visinu vrijednosti boda utvrđuje skupština etažnih vlasnika, a ista ne može biti manja od 0,2 €.** Takođe, skupština odlučuje o visini sredstava koja etažni vlasnici izdvajaju za održavanje zgrade, donosi finansijski plan, usvaja godišnji obračun i izvještaj o radu upravnika, te odlučuje o svim važnim pitanjima upravljanja i održavanja zajedničkih djelova zgrade.

U odnosu na kontrolu rada upravnika, ukazujemo da svaki etažni vlasnik ima pravo da protiv akata i radnji upravnika podnese prigovor skupštini etažnih vlasnika, koja je nadležna da odlučuje o osnovanosti prigovora. Ukoliko skupština utvrdi da je prigovor osnovan, upravnik je dužan da otkloni nepravilnosti, odnosno naknadi eventualno pričinjenu štetu u skladu sa zakonom. Pored toga, skupština etažnih vlasnika je ovlašćena da razriješi upravnika i izabere novo lice za obavljanje poslova upravljanja ukoliko ocijeni da upravnik svoje dužnosti ne izvršava u skladu sa zakonom ili odlukama skupštine.

U dijelu koji se odnosi na inspekcijski nadzor, ukazujemo da inspektor za stanovanje, u okviru svojih zakonom propisanih ovlašćenja, vrši nadzor nad primjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada, uključujući kontrolu da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i da li skupštini podnosi propisane izvještaje o utrošku tih sredstava. U slučaju utvrđenih nepravilnosti, inspektor preduzima upravne mjere i radnje u skladu sa zakonom.

Na kraju, u odnosu na Vaše pitanje da li postoji poseban pravilnik ili priručnik kojim su uređena prava i obaveze upravnika i etažnih vlasnika, ukazujemo da ova pitanja nisu uređena posebnim pravilnikom, već su uređena odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (u dijelu kojim se uređuje etažna svojina) i Zakona o održavanju stambenih zgrada.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavičević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico