



Broj:08-337/25-203/48

Podgorica, 23. jul 2025. godine

Advokat Miloš Komnenić

Podgorica
Ankarski bulevar br. 16

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev od 26. juna 2025. godine

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za mišljenje, a shodno odgovoru ovog ministarstva broj 08-337/25-203/28 od 2. juna ove godine Sekretarijatu za komunalne poslove Glavnog grada.

Naime, kako ste naveli, 18. juna tekuće godine dobili ste odgovor od Sekretarijata za komunalne poslove Glavnog grada vezano za dvije zgrade (Zgrada br. 1 i 2) stambeno poslovnog kompleksa „Capital Plaza“ (katastarska parcela broj 1330/20, KO Podgorica I, PJ Podgorica), u kojem se, između ostalog, navodi da vlasnici koji imaju pravo svojine na nestambenim posebnim djelovima jesu članovi Skupštine etažnih vlasnika ali glasaju, odnosno odlučuju, samo oko onih pitanja koja se odnose na upravljanje i održavanje tih posebnih djelova i postavili ste sljedeće pitanje:

„Imajući u vidu da vlasnici nestambenih posebnih djelova u radu Skupštine imaju pravo glasa samo oko onih pitanja koja se odnose na upravljanje i održavanje tih posebnih djelova, da li takvi vlasnici nestambenih posebnih djelova imaju pravo upravljanja i obavezu održavanja zemljišta na kojem je izgrađen Komplex, odnosno da li imaju prava upravljanja i odlučivanja o pitanjima vezanim za urbanističku parcelu na kojoj je Komplex izgrađen?“

U vezi sa navedenim upućujemo na sljedeće:

Oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada definisana je **odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, broj 19/09)** koji u glavi VII uređuje institut etažne svojine, odnosno prava i obaveze etažnih vlasnika/ca u pogledu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima stambene zgrade, kao i **odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/16, 84/18, 140/22, 84/24)** koji uređuje način održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Članom 170 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, a da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova.

Članom 171 istog zakona propisano je da na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu.

Članom 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da etažni vlasnik, pravo svojine na posebnom dijelu, zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, ostvaruje u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom, dok je članom 4 istog zakona propisano da održavanje urbanističke parcele obuhvata izvođenje radova kojima se obezbjeđuje ispravnost, neometana upotreba, sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele.

Članom 6 stav 9 navedenog zakona propisano je da ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom

dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.

Shodno citiranim odredbama vlasnici nestambenih posebnih imaju pravo upravljanja i obavezu održavanja zemljišta na kojem je izgrađen kompleks „Capital Plaza“, odnosno imaju prava upravljanja i odlučivanja o pitanjima vezanim za urbanističku parcelu na kojoj je ovaj kompleks izgrađen.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

M. Pavićević

ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

R. Lainović

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

T. Vujošević

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica

Irena Prelević