



Broj: 08- 337/26-203/83

Podgorica, 15. januar 2026.godine

KEPLER DOO BAR

[REDACTED], direktor

ul. Branka Ćalovića 8a – 23,
85000 Bar

**Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje u vezi sa primjenom Zakona o
svojinsko-pravnim odnosima**

Poštovana,

Obratili ste se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za tumačenje Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25).

Kako ste dalje naveli u zahtjevu, u predmetnoj stambenoj zgradi sa jednim ulazom nalazi se osam posebnih djelova (PD). Od toga, pet PD-ova pripada jednom vlasniku, dok preostala tri PD-a pripadaju različitim vlasnicima, pa molite za pojašnjenje:

- 1) Da li navedena stambena zgrada ima pravo na izbor upravnika zgrade?
- 2) Na koji način se utvrđuje broj vlasnika u zgradi radi primjene člana 188 Zakona: prema broju posebnih djelova, ili prema broju fizičkih lica i/ili pravnih lica koji su vlasnici tih stanova?
- 3) Da li ti vlasnici moraju biti različita lica?

Postupajući po Vašem zahtjevu za davanje pravnog pojašnjenja u vezi sa upravljanjem predmetnom stambenom zgradom, a imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, propisano je da je stambena zgrada zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu. Članom 180 istog zakona propisano je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici, i da su isti **dužni** da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom, dok su članom 181 propisani organi upravljanja - skupština vlasnika i upravnik. Izuzetak od navedenog pravila dat je članom 188, odnosno propisano je da se bira upravnik stambene zgrade, kad je broj vlasnika veći od četiri, što znači da za zgradu sa četiri i manje PD-ova ne postoji obaveza izbora upravnika u skladu sa zakonom, odnosno izbor upravnika isključivo zavisi od volje vlasnika. Kako u konkretnom slučaju postoji više posebnih djelova u svojini različitih lica, nesporno je da postoji pravo i zakonska obaveza izbora upravnika zgrade.

Kao odgovor na Vaše drugo i treće pitanje, upućujemo Vas na član 164 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima. Naime, pojam „vlasnik“, u smislu ovog člana, označava vlasnika posebnog dijela stambene zgrade, odnosno etažnog vlasnika. To

znači da se broj vlasnika u jednoj stambenoj zgradi određuje prema broju posebnih dijelova u toj zgradi.

U slučaju kada je jedno lice vlasnik više posebnih dijelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko posebnih dijelova posjeduje.

S obzirom na to da u predmetnoj zgradi postoje četiri različita vlasnika i osam posebnih dijelova, ispunjen je zakonski uslov za formiranje organa upravljanja, te se u potpunosti primjenjuju odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o održavanju stambenih zgrada.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

T. Vujošević
OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico