



Broj: 08- 337/26-996/21

Podgorica, 23. mart 2026.godine

OPŠTINA KOTOR
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovana,

Obratili ste se ovom ministarstvu ispred Stambenog odjeljenja Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora opštine Kotor zahtjevom za mišljenje vezano za primjenu člana 188 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) a u vezi sa članom 16 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

U dopisu navodite da u stambenoj zgradi koja je etažno razrađena na 71 PD kao vlasnici su upisana tri lica (dva fizička lica koja su sukorisnici zemljišta i jedno pravno lice kao vlasnik zgrade - u LN upisani kao vlasnici 1/1, svako određenog broja posebnih dijelova). U LN postoje zabilježbe više ugovora o kupoprodaji ali, kako navodite, još nije došlo do upisa promjene vlasnika posebnih dijelova na osnovu istih, a vama, kao nadležnom organu, je predat Zahtjev za upis organa upravljanja (upravnika i skupštine etažnih vlasnika) predmetne stambene zgrade.

Vaše pitanje glasi kako postupati u ovakvim situacijama, odnosno "Da li je potrebno odbiti predmetni zahtjev pozivajući se na član 16 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 084/24) i uputiti ih da kada dođe do povećanja broja vlasnika saglasno članu 188 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG" br. 019/09 i 029/25), mogu predati novi zahtjev i na legitimno sazvanoj sjednici izabrati upravnika stambene zgrade?"

Daljom komunikacijom poslali ste nam dopunu (LN za konkretni objekat) i naveli da ste pitanje postavili iz potrebe da otklonite dilemu i za buduće situacije: "Šta raditi kada se radi o novoj zgradi koja ima više PD-ova (npr. 20), a u listu nepokretnosti se javljaju samo 3 vlasnika (koji su ujedno i vlasnici zemljišta i/ili investitori)?"

S tim u vezi želimo da Vas obavijestimo:

Članom 180 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici i da su isti **dužni** da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom, a članom 181 propisani su organi upravljanja - **skupština vlasnika i upravnik**. Izuzetak od navedenog pravila dat je članom 188 stav 1, odnosno propisano je da se bira upravnik stambene zgrade, kad je broj vlasnika veći od četiri, što znači da nije eksplicitna obaveza izbora/imenovanja upravnika u stambenim zgradama sa četiri i manje stambenih jedinica.

U kontekstu Vašeg pitanja, upućujemo Vas i na član 164 Zakona o svojinsko pravnim odnosima kojim je definisan pojam „**vlasnik**“. 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.

Kako u konkretnom slučaju, postoji više posebnih dijelova u svojini različitih lica, nesporno je da postoji pravo i zakonska obaveza obrazovanja organa upravljanja - skupštine vlasnika i upravnika.

Član 16 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada koji navodite u dopisu, propisuje način uvođenja novih zgrada u sistem održavanja, pa je u tom prelaznom periodu, od momenta prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela sa investitora na kupca, investitoru data obaveza - dužnost da samostalno snosi troškove održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli i da organizuje **aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade** u skladu sa navedenim zakonom.

Iz Vašeg dopisa je evidentno da su u konkretnom slučaju i investitor stambene zgrade i novi kupci posebnih dijelova postupili u skladu sa zakonom.

S poštovanjem,



SAGLASNA

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

S. Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

T. Vujošević

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica I

Irena Prelević