



Broj: 08- 337/26-996/50

Podgorica, 08. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za davanje mišljenja br. 08-337/26-996/45

Poštovana g-đo [REDACTED]

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa primjenom odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), a povodom obezbjeđivanja izvođenja radova na hidroforskom postrojenju kao zajedničkom dijelu stambene zgrade i nadležnosti za izvođenje istih, prava etažnih vlasnika na informisanje o radu upravnika i raspolaganju sredstvima zajedničkog računa.

U zahtjevu navodite da u stambenoj zgradi postoji organizovana skupština etažnih vlasnika, izabran upravnik i angažovano pravno lice za poslove redovnog održavanja, ali da su usljed kvara hidroforskog postrojenja etažni vlasnici obaviješteni o mogućnosti prekida vodosnabdijevanja zbog nedostatka sredstava za nabavku novog hidrofora.

Dalje navodite da etažni vlasnici nijesu bili blagovremeno upoznati sa stanjem hidroforskog sistema, niti sa stanjem sredstava na zajedničkom računu, zbog čega ste zatražili informacije od upravnika i obratili se Agenciji za stanovanje radi preduzimanja aktivnosti u vezi sa izvođenjem predmetnih radova.

S tim u vezi, tražite mišljenje ovog ministarstva o tome da li predmetni radovi predstavljaju hitne odnosno nužne radove, ko je nadležan za njihovo izvođenje, koja prava kao etažni vlasnik imate u pogledu preduzimanja daljih radnji, kao i na koji način možete ostvariti uvid u izvještaje o stanju i korišćenju sredstava zajedničkog računa.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 11 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da se nužnim radovima smatraju, između ostalog, radovi na zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i toplovodnog sistema, sistema za klimatizaciju). Polazeći od navedene zakonske odredbe, ovo ministarstvo smatra da hidroforsko postrojenje predstavlja uređaj zajedničkog vodovodnog sistema, odnosno zajednički dio stambene zgrade koji služi redovnom funkcionisanju vodovodne instalacije. Imajući u vidu da je svrha hidroforskog postrojenja obezbjeđivanje potrebnog pritiska vode radi nesmetanog korišćenja zajedničke vodovodne instalacije od strane svih etažnih vlasnika, radovi koji podrazumijevaju zamjenu dotrajalog ili neispravnog hidroforskog postrojenja, kao uređaja zajedničkog vodovodnog sistema, po ocjeni ovog ministarstva imaju karakter **nužnih radova** u smislu člana 11 Zakona. Iz citiranih odredbi proizilazi da je obezbjeđivanje izvođenja ovih radova prvenstveno obaveza skupštine etažnih vlasnika, koja odlučuje o njihovom izvođenju, kao i upravnika koji je dužan da organizuje izvršavanje odluka skupštine i preduzima aktivnosti radi održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade. Na značaj nužnih radova dodatno upućuju i odredbe Zakona kojima je propisano da je etažni vlasnik dužan da omogući njihovo izvođenje i pristup ovlašćenim licima, kao i ovlašćenja komunalnog inspektora da kontroliše izvršavanje ove obaveze i naloži njeno izvršenje, u cilju obezbjeđivanja nesmetanog održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade.

U vezi sa pravom etažnih vlasnika na informisanje o finansijskom poslovanju skupštine etažnih vlasnika, članom 21 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da je upravnik dužan da podnese skupštini etažnih vlasnika pisani izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade, nakon izvođenja radova redovnog održavanja većeg obima, nužnih i hitnih radova, kao i godišnji izvještaj. Navedeni izvještaj naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, njihovoj cijeni i stanju sredstava na zajedničkom računu. Izvještaj usvaja skupština etažnih vlasnika, objavljuje se na oglasnoj tabli stambene

zgrade, a pravo uvida u isti imaju svi etažni vlasnici. Slijedom navedenog, etažni vlasnik ima pravo da zahtijeva uvid u izvještaje koji sadrže podatke o izvršenim radovima, utrošku sredstava i stanju zajedničkog računa, u skladu sa članom 21 Zakona.

Polazeći od svega gore navedenog, ovo ministarstvo nalazi da obezbjeđivanje izvođenja nužnih radova na zajedničkim djelovima stambene zgrade predstavlja prvenstveno odgovornost skupštine etažnih vlasnika, koja odlučuje o njihovom preduzimanju i obezbjeđivanju sredstava za njihovo izvođenje, dok je upravnik dužan da, u okviru svojih zakonom propisanih nadležnosti, preduzme aktivnosti radi sprovođenja odluka skupštine i organizovanja izvođenja tih radova. Blagovremeno preduzimanje ovih radova ima za cilj očuvanje funkcionalnosti zajedničkih djelova stambene zgrade i sprečavanje nastupanja okolnosti koje mogu zahtijevati izvođenje hitnih radova u smislu Zakona o održavanju stambenih zgrada.

S poštovanjem,

ODOBRILA

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

Slavica Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marna Izgarević Ravićević

Marna Izgarević Ravićević