



Broj: 08- 337/26-996/40

Podgorica, 03. jun 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/37

Poštovana [REDACTED]

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u vezi sa obimom ovlaštenja i obaveza upravnika stambene zgrade, a povodom sprovođenja odluke Skupštine etažnih vlasnika o davanju u zakup dijela zajedničke parcele privrednom društvu [REDACTED]

U zahtjevu navodite da je na sjednici Skupštine etažnih vlasnika održanoj 12.05.2026. godine izglasano davanje u zakup dijela parcele, te da je punomoćnik zainteresovanog lica tražio dopunu odluke u dijelu trajanja i cijene zakupa, nakon čega ste pripremili i uručili dopunjenu odluku. Dalje navodite da ste dana 19.05.2026. godine podnijeli ostavku na funkciju upravnika, kao i da vam je na istoj sjednici zamjereno što niste potpisali ugovor o zakupu, pri čemu ističete da od strane zakupca niste bili kontaktirani radi zaključivanja ugovora niti vam je predstavljeno da se radi o hitnom postupanju.

S tim u vezi, tražite tumačenje da li ste kao upravnik bili u obavezi da sačinite i potpišete predmetni ugovor o zakupu, da li imate pravo da radi izrade ugovora angažujete advokata, kao i da li je za angažovanje advokata potrebno pribaviti saglasnost Skupštine etažnih vlasnika.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list Crne Gore“, br. 19/09 i 29/25), dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 5a Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da Skupština etažnih vlasnika odlučuje o upravljanju, korišćenju i raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade i zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade. Upravnik, shodno Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima, predstavlja i zastupa etažne vlasnike, izvršava odluke Skupštine etažnih vlasnika i obavlja poslove upravljanja u granicama ovlaštenja utvrđenih zakonom i odlukama Skupštine. Iz navedenog proizlazi da upravnik nema samostalno pravo odlučivanja o raspolaganju zajedničkom imovinom, već je njegova uloga izvršna i podrazumijeva sprovođenje odluka Skupštine etažnih vlasnika u okviru sadržine i granica datih ovlaštenja.

Istovremeno, prema odredbama Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list Crne Gore“, br. 47/08, 4/11, 22/17 i 123/24), ugovor o zakupu mora sadržati bitne elemente ugovora, uključujući predmet zakupa, trajanje zakupa, zakupninu i međusobna prava i obaveze ugovornih strana. U tom smislu, od posebnog je značaja da odluka Skupštine etažnih vlasnika sadrži jasno određene elemente i obim ovlaštenja za zaključivanje predmetnog pravnog posla, budući da upravnik ne može samostalno uređivati pitanja koja nijesu obuhvaćena odlukom Skupštine etažnih vlasnika.

Takođe se ukazuje da se ugovori o raspolaganju nepokretnostima i pravima na nepokretnostima zaključuju u formi notarski obrađene isprave, pri čemu notar, u okviru svojih zakonskih ovlaštenja, vrši pravnu obradu ugovora i usaglašavanje njegove sadržine sa voljom ugovornih strana i dostavljenom dokumentacijom.

U odnosu na pitanje angažovanja advokata, ne postoje zakonske smetnje da upravnik, ukoliko ocijeni da je radi zaštite interesa zajednice etažnih vlasnika potrebno dodatno stručno pravno zastupanje ili pravna pomoć, predloži angažovanje advokata radi pružanja pravnih usluga u postupku zaključivanja ugovora. Međutim, kako bi troškovi takvog angažovanja teretili zajednička sredstva etažnih vlasnika, potrebno je da za isto postoji prethodna saglasnost Skupštine etažnih vlasnika, odnosno odgovarajuća odluka donijeta u skladu sa zakonom.

Način izbora advokata, neposredno angažovanje određenog lica, eventualno pribavljanje više ponuda ili ovlaštenje upravniku da izvrši izbor pružaoca usluge, mogu biti precizirani samom odlukom Skupštine etažnih vlasnika, u zavisnosti od volje etažnih vlasnika i načina uređenja konkretnog postupka. Ključno je da ovlaštenja upravnika i način raspolaganja sredstvima zajednice budu jasno određeni odlukom Skupštine etažnih vlasnika.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

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