



Broj: 08-337/25-203/66

Podgorica, 20. novembar 2025. godine

[redacted]
[redacted] dio stanara)

[redacted]
[redacted] Podgorica

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 20. novembra 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje tumačenja vezano za Zakon o svojinsko pravnim odnosima ("Sl. list CG", br. 19/09 i 29/25), člana 186 kojim je propisan „način donošenja odluka“, kao i tumačenja člana 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) koji definiše "način odlučivanja", i postavili dva pitanja:

- 1) Na koji način se donose odluke skupštine etažnih vlasnika koje se tiču zajedničke površine, u ovom konkretnom slučaju postavljanje (izgradnju) baznih stanica mobilnih operatera na krovu vaše zgrade (solitera) kao zajedničkog dijela zgrade?
- 2) Da li je, u proceduralnom smislu, radi dokazivanja postupka glasanja potrebno obezbijediti pisanu saglasnost etažnih vlasnika i koliko iznosi broj potpisa etažnih vlasnika koji je potreban za usvajanje ovakve vrste odluke?

S tim u vezi upućujemo na sljedeće:

- 1) U vezi sa vašim prvim pitanjem, Članom 166 Zakona o svojinsko pravnim odnosima definisano je da je **krov**, između ostalih, **zajednički dio stambene zgrade** jer spada u djelove stambene zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Dalje, članom 186 navedenog Zakona propisan je način odlučivanja skupštine vlasnika kod odluka koje se odnose na redovne radove, hitne radove i radove koji prevazilaze okvire redovnog održavanja, odnosno propisano je da skupština odlučuje ako je **prisutno** više od polovine članova skupštine i da svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Nadalje, propisano je da odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova, **dok odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.**

- 2) Zakon o održavanju stambenih zgrada je detaljnije propisao način i uslove za održavanje sjednica skupštine etažnih vlasnika, pa je tako članom 6 navedenog zakona, propisan način glasanja na sjednicama skupštine etažnih vlasnika, a shodno odredbama gore pomenutog člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom. Nadalje, članom 7 istog zakona definisan je i uslov održavanja sjednice odnosno definisan je i kvorum.

Iz svega gore navedenog proizilazi da je u ovom konkretnom slučaju, postavljanja privremenih objekata-baznih stanica na krovu stambene zgrade, kao zajedničkog dijela zgrade, u pitanju odluka koja prevazilazi okvire redovnog održavanja stambene zgrade i kao takvu **je donosi skupština saglasnošću članova kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih**

djelova zgrade na sjednici održanoj u skladu sa čl. 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

JPavićević

ODOBRILA

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

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica

Irena Prelević