



Broj: 08-337/26-996/15

Podgorica, 26. februar 2026. godine

Predmet: Odgovor na Vaš dopis od 25. februara 2026. godine

Poštovana,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje situacije u kojoj ste se našli i problema sa izvođenjem nužnih radova u zgradi na adresi Ul. [REDACTED] u kojoj je Vaša majka jedan od etažnih vlasnika. Problem je, kako navodite u dopisu, dugogodišnji u vidu pojave vlage u više stanova u navedenoj zgradi zbog fasade na kojoj je stručno lice konstatovalo oštećenje (pukotina koja se prostire cijelom vertikalom zgrade na kojoj se nalaze pomenuti stanovi).

Kako dalje navodite, poslije par održanih sastanaka etažnih vlasnika i gotovo postignutog dogovora o izvođenju nužnih radova na fasadi vremenom je došlo do odustajanja od istih iz raznih razloga.

S tim u vezi, upućujemo Vas na sljedeće:

Članom 165 **Zakona o svojinsko pravnim odnosima** ("Sl. list CG", br. 19/09 i 29/25), propisano je koji su posebni djelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr.), i da na tim posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojину ili zajedničku svojину (član 169).

Članom 166 istog zakona, definisano je i koji su to djelovi stambene zgrade zajednički i služe zgradi kao cjelini (temelji, krov, vertikalne i horizontalne konstrukcije, fasada i dr.), dok je članom 170 propisano da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину.

Članom 16 **Zakona o održavanju stambenih zgrada** ("Sl. list Crne Gore", 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), decidno su navedeni radovi koji se smatraju nužnim radovima, odnosno propisano je da se nužnim radovima smatraju radovi na rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade, kao i radovi na izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.

Na osnovu svega prethodno navedenog zaključuje se da fasada stambene zgrade predstavlja zajednički dio zgrade i zajedničku nedjeljivu svojinu svih etažnih vlasnika i da radovi na istoj predstavljaju nužne radove.

Takođe, želimo da Vas uputimo i na sljedeće:

Članom 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, propisan je način odlučivanja skupštine vlasnika i to da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine, kao i da svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini. Istim članom definisan je i način odlučivanja odnosno 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", dok je članom 187 propisano da su odluke skupštine obavezne za sve vlasnike i upravnika.

Iz navedenog proizilazi da je u slučaju radova na fasadi zgrade, kao zajedničkog dijela stambene zgrade, u pitanju odluka koja prevazilazi okvire redovnog održavanja i kao takvu je donosi skupština **saglasnošću članova kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade, kao i da bi tako donijeta odluka bila obavezujuća za sve etažne vlasnike, bez obzira da li su glasali ili ne za nju.** U konkretnom slučaju, obaveza uplate za izvršenje nužnih radova, za sve etažne vlasnike bi nastala danom donošenja odluke skupštine stanara, a na način koji bi bio dogovoren i formulisan istom odlukom.

Nadalje, članom 190 stav 1 al. 1 i 5, pobrojane su, između ostalih, nadležnosti upravnika, a to su da **izvršava odluke skupštine i organizuje naplate i prijem uplata u korist računa zgrade**, dok je Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore" broj 041/16, 084/18), članom 16 propisano da su etažni vlasnici dužni da uplaćuju mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, kao akontaciju za troškove redovnog održavanja, **nužnih** i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima. Stav 10 istog člana propisuje da ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja.

Analogno navedenom, može se pokrenuti postupak izvršenja u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju ("Službeni list Crne Gore" broj 36/2011, 28/2014, 20/2015, 22/2017, 76/2019) ako etažni vlasnici ne plate dogovoreni iznos na način kako je definisano gore pomenutom odlukom za izvođenje radova na fasadi zgrade.

Preporuka je da upravnik stambene zgrade, prije pokretanja postupka izvršenja, stupi u kontakt sa etažnim vlasnicima koji ne izmiruju svoje obaveze, opomene ih (pismeno i/ili usmeno) o visini duga/iznosa i obavezi plaćanja, a sve u cilju bolje saradnje, efikasnije naplate i izbjegavanja troškova za etažne vlasnike koji bi nastali pokretanjem postupka izvršenja u skladu sa Zakonom o izvršenju i obezbjeđenju.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica