



Broj: 08- 337/26-996/76

Podgorica, 15. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/68

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje stručnog mišljenja povodom pitanja koja se odnose na punomoćja i potvrde, odnosno izjave o glasanju putem elektronske pošte, dostavljene za sjednicu Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade [redacted] u Tivtu, održanu 8. avgusta 2026. godine. U zahtjevu navodite da je na početku sjednice približno polovina punomoćja i potvrda o glasanju putem e-maila odbijena od strane predsjednika skupštine, uz obrazloženje da su „nevažeće za glasanje“, te da su predsjednik skupštine i upravnik, kako navodite, odbili da preostalim vlasnicima pruže jasne smjernice.

S tim u vezi, tražite mišljenje o sljedećim pitanjima:

- da li su dostavljena punomoćja i notarski ovjerene izjave za glasanje putem e-maila, priložene uz zahtjev, važeće za glasanje i donošenje odluka Skupštine etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada;
- ukoliko se neko od dostavljenih punomoćja ili glasova putem e-maila smatra nevažećim, koji su konkretni pravni razlozi i uslovi koje moraju ispunjavati da bi bili pravno važeći i obavezujući;
- da li originalna punomoćja i originalni prevodi moraju biti predati predsjedniku skupštine ili upravniku na sjednici Skupštine, te da li isti imaju pravo da zadrže originale nakon sjednice ili su dužni da ih vrate nosiocima punomoćja; i
- ukoliko navedena pitanja nijesu precizirana zakonom, da li o njima treba da odluči Skupština etažnih vlasnika.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 6 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da svaki etažni vlasnik može da glasa na skupštini lično, preko opunomoćenog predstavnika ili elektronskim putem. Stavom 3 istog člana propisano je da etažni vlasnik može glasati na taj način ako je predsjedniku skupštine dostavio pisanu i ovjerenu izjavu o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.

Shodno navedenom, ukoliko je pisana izjava propisno ovjerena (od strane notara ili drugog nadležnog organa u skladu sa zakonom) i glasanje izvršeno sa naznačene elektronske adrese, takav glas se u smislu ovog zakona smatra važećim.

U pogledu davanja punomoćja za zastupanje na skupštini, Zakon o održavanju stambenih zgrada isto ne propisuje, već se u tom smislu primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima. Takođe, ovo ministarstvo u okviru svoje nadležnosti nema ovlašćenje da vrši uvid i cijeni pravnu valjanost pojedinačnih punomoćja i izjava etažnih vlasnika, već o istome odlučuje nadležni sud. Nadzor nad primjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada vrši inspekcija za stanovanje koja je u sastavu ovog ministarstva, shodno ovlašćenjima propisanim članom 33 navedenog Zakona.

Povodom pitanja koje se tiče načina predaje originala punomoćja i prevoda istih predsjedniku ili upravniku, ukazujemo da ista nijesu uređena Zakonom o održavanju stambenih zgrada, te cijenimo da je bliže uređivanje istih pitanje dogovora. U principu, imajući u vidu da je sadržaj punomoćja od značaja za utvrđivanje obima ovlašćenja, predsjedniku, odnosno upravniku se može dostaviti original na uvid, dok se za potrebe evidencije i čuvanja dokumentacije može predati ovjerena kopija.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKovala

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico