



Broj: 08- 337/26-996/83

Podgorica, 23. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/73 od 04.09.2026. godine

Poštovana,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa pravnim statusom apartmanskih jedinica u okviru projekta izgradnje ugostiteljskog kompleksa [redacted] u Ulcinju, koji se, kako navodite, realizuje po modelu kondo hotela, u smislu člana 95 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu, odnosno da apartmanske jedinice koje se nalaze u okviru hotelskog objekta koji posluje po kondo modelu poslovanja, i koji u skladu sa zakonom moraju biti u komercijalnoj funkciji, odnosno predmet izdavanja trećim licima-gostima i to isključivo preko hotelskog menadžera/operatora ne predstavljaju stambene objekte, odnosno stanove, te da se na iste ne primjenjuju odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, kao ni odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada.

S tim u vezi, ukazujemo na sljedeće:

Članom 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je: „Stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu“. Članom 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Polazeći od navoda iz zahtjeva, prema kojima predmetni objekat predstavlja ugostiteljski objekat – hotel koji posluje po kondo modelu u smislu člana 95 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu, te da su apartmanske jedinice u okviru tog objekta namijenjene pružanju usluga smještaja u turizmu, proizilazi da takve jedinice po svojoj namjeni ne predstavljaju stambeni prostor, odnosno stanove, na koje bi se primjenjivale odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada, već odredbe Zakona o turizmu i ugostiteljstvu.

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