



Broj: 08- 337/26-996/36

Podgorica, 20. maj 2026. godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/35

Poštovana

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u vezi sa obavezama etažnih vlasnika, upravnika i nadležnih organa u slučaju raspolaganja posebnim dijelovima stambene zgrade, odnosno da li da li upravnik stambene zgrade ima pravo da zahtijeva dostavljanje ugovora o zakupu zaključenog između etažnog vlasnika i zakupca poslovnog prostora, nakon što je upravnik već uredno obaviješten o izdavanju poslovnog prostora u zakup sa svim podacima propisanim zakonom

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 23 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisana je obaveza etažnog vlasnika da svaku promjenu u vezi sa raspolaganjem posebnim dijelom stambene zgrade prijavi skupštini etažnih vlasnika, odnosno upravniku, kao i da u slučaju izdavanja posebnog dijela u zakup upravniku dostavi **pisano obavještenje** koje sadrži podatke o zakupcu i zakupodavcu, površini zakupljenog prostora i trajanju zakupa. Iz sadržine navedene zakonske odredbe proizlazi jasna obaveza dostavljanja obavještenja o zakupu, sa tačno određenim podacima koje ono mora da sadrži, ali nije propisana obaveza dostavljanja samog ugovora o zakupu upravniku ili skupštini etažnih vlasnika.

Istovremeno, posljednjim stavom člana 23 Zakona izričito je propisano da je etažni vlasnik dužan da jedan primjerak ugovora o zakupu dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza, što ukazuje da je zakonodavac precizno odredio organ kojem se ugovor dostavlja.

Činjenica da se zakupac obratio skupštini etažnih vlasnika zahtjevom za zakup zemljišta ispred i iza poslovnog prostora ne predstavlja pravni osnov da upravnik zahtijeva uvid ili dostavljanje ugovora o zakupu, budući da takvo ovlašćenje nije propisano Zakonom o održavanju stambenih zgrada. Skupština etažnih vlasnika može odlučivati o korišćenju zajedničkih djelova i zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade, ali se dokazivanje svojstva zakupca može vršiti i na drugi odgovarajući način, bez obaveze dostavljanja kompletnog ugovora o zakupu upravniku. Navedeno ne utiče na pravo skupštine etažnih vlasnika da, u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakonom o održavanju stambenih zgrada, odlučuje o davanju na korišćenje zajedničkih djelova i zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

Imajući u vidu navedeno, mišljenja smo da upravnik nema zakonsko ovlašćenje da zahtijeva dostavljanje ugovora o zakupu između etažnog vlasnika i zakupca, ukoliko je etažni vlasnik postupio u skladu sa članom 23 Zakona i dostavio uredno obavještenje sa svim zakonom propisanim podacima.

S poštovanjem,



ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico