



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 111-40/15
Podgorica, 16.05.2019. godine

Dr ALEKSANDRA SAVIĆ

PODGORICA
Bulevar Save Kovačević 54

Predmet: Vaš zahtjev od 9.05.2019. godine

Ovom Ministarstvu ste uputili zahtjev za tumačenje odredbi zakona kojim je regulisana oblast održavanja stambenih zgrada i postavili pitanje koja je većina glasova članova skupštine potrebna za izbor organa upravljanja stambenom zgradom, skupštine, predsjednika skupštine i upravnika stambene zgrade, za period prije 3. januara 2019. godine, i s tim u vezi, upućujemo na sljedeće:

Normativna regulacija instituta etažne svojine je donošenjem Zakona o svojinsko pravnom odnosima u martu 2009. godine, podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakonom o svojinsko pravnim odnosima i Zakonom o održavanju stambenih zgrada.

Nadzor nad sprovođenjem Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Sl. list CG“, broj 19/09) vrši Ministarstvo finansija, dok nadzor nad sprovođenjem Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, broj 41/16 i 84/18) vrši ovo ministarstvo.

Do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada, odnosno do 3 januara 2019. godine važeći propis u ovoj oblasti, a koji je u nadležnosti ovog ministarstva, je bio Zakon o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, broj 41/16 od 6.07.2016).

U konkretnom slučaju, pitanja koja se odnose na donošenje odluke skupštine etažnih vlasnika u vezi sa izborom organa upravljanja stambenom zgradom, bila su definisana čl. 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, broj 41/16 od 6.07.2016).

Članom 6 stav 1 navedenog zakona bilo je propisano da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Članom 7 stav 1 istog zakona propisano je da odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Shodno navedenom, zakonom je bilo propisano pravilo (ista odredba propisana je i važećim zakonom) da skupština etažnih vlasnika odlučuje ako je prisutno više od **polovine članova skupštine**, i isto podrazumijeva donošenje odluka skupštine u vezi sa izborom organa upravljanja stambene zgrade, odnosno skupštine etažnih vlasnika, predsjednika skupštine i upravnika. Članom 7 stav 1 tada važećeg zakona propisan je **izuzetak** od navedenog pravila koji omogućava odlučivanje skupštine većinom **prisutnih** članova ako se donose odluke koje se odnose na redovno održavanje zgrade i hitne radove.

Kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima propisan institut etažne svojine, pojam upravljanja stambenom zgradom, organi upravljanja, način odlučivanja i dr. upućujemo na čl. 184, 186 i 188 ovog zakona koji, između ostalog, propisuju većinu potrebnu za donošenje odluke skupštine o izboru organa upravljanja, koji glase:

„Predsjednik skupštine
Član 184

Skupština ima predsjednika.

Predsjednik skupštine se bira većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.

Predsjednik skupštine je obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.

Način odlučivanja skupštine vlasnika

Član 186

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

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.

Ako iz pravila vlasnika proističe obaveza da samo neki vlasnici snose troškove održavanja djelova zgrade, tim pravilima se može predvidjeti da samo ti vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom.
Kad je broj vlasnika veći od četiri, bira se upravnik stambene zgrade.

Izbor i razrješenje upravnika

Član 188

Upravnika bira i razrješava skupština većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Za upravnika se može izabrati vlasnik, odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja.

Skupština sa upravnikom zaključuje ugovor o međusobnim odnosima.

Izbor i razrješenje upravnika upisuje se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine.

Upravniku, po pravilu, za obavljene rad pripada naknada koju obezbjeđuju vlasnici iz sredstava održavanja."

S poštovanjem,

Generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja
Marko Čanović

Obradila,

Radmila Lainović, rukovoditeljka Direkcije



MINISTAR
Payle Radulović