



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za stanovanje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-398/1

Podgorica, 11.08.2025.godine

### ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

**Inspekcijski pregled je izvršio:** inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Ivanović Mladen**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.10.2022, 084/24 od 06.09.2024).

**Nadzirani subjekt:** Opština Podgorica–Sekretarijat za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica.

**Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda:** Inspekcijski pregled je izvršen dana 11.08.2025. godine, sa početkom u 12:00 časova u službenim prostorijama Sekretarijata za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica, na adresi Rimski trg 50, u Podgorici, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

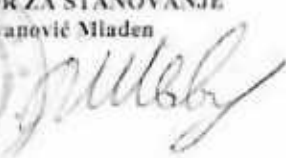
#### **Predmet inspekcijskog nadzora:**

Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 21 stav 8 kojim je propisano: "Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade".

Predmet kontrole se odnosi na parking garažu u ulici Vlada Četkovića br. XV, u Podgorici.

**Inspekcijski pregled je izvršen bez prisustva** Sekretara Sekretarijata za komunalne poslove Glavni grad Podgorica, Babović Andrije, od oca \_\_\_\_\_, majke \_\_\_\_\_ rođen \_\_\_\_\_ godine u Podgorici, JMBG \_\_\_\_\_, broj lič \_\_\_\_\_ godine, stalno nastanjen u ulici \_\_\_\_\_ kontakt telefon \_\_\_\_\_ a u prisustvu Milene Drakulović, zadužene za poslove u stambenoj oblasti u Sekretarijatu za komunalne poslove.

SUBJEKAT NADZORA

INSPEKTOR ZA STANOVANJE  
Ivanović Mladen  


Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznat sa pravima i obavezama koje predsjednik predmetne stambene zgrade kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora.

Prije početka inspekcijske kontrole inspektor se legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

**Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti a na osnovu plana inspekcije za stanovanje za 2025.godinu.**

**Napomena:** izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

### **UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:**

Inspekcijski nadzor je izvršen na osnovu Zakona o inspekcijskom nadzoru, shodno ovlaštenjima propisanim članovima 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na primjenu člana 21 stav 8 istog zakona.

U postupku inspekcijske kontrole izvršene dana 11.08.2025.godine, u odnosu parking garažu u ulici Vlada Četkovića br. XV, u Podgorici, kontroli prisutna dostavila je sledeću dokumentaciju:

1. Rješenje, br. D04-338/24-1898/1 od 06.08.2025.godine, Sekretarijata za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica, o brisanju Vujović Ivana, upravnika sz-parking garaža Vlada Četkovića XV iz Registra upravnika stambenih zgrada, upisan pod br.1614 dana 25.09.2024.godine.
2. Akt br. D04-338/24-1898/1 od 06.08.2025.godine kojim Sekretarijat za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica obavještava Hipotekarnu banku Podgorica, o prestanku mandata Ivanu Vujoviću na mjesto upravnika predmetne stambene zgrade kao i da se shodno tome obustavi ovlaštenje istom za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.

U odnosu na prednje navedeno utvrđuje se da je nadležni organ lokalne uprave dana 06.08.2025.godine uputio obavještenje Hipotekarnoj banci Podgorica, o prestanku mandata Ivanu Vujoviću na mjesto upravnika predmetne stambene zgrade kao i da mu se shodno tome obustavi ovlaštenje za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa za sz-parking garaža Vlada Četkovića XV, opština Podgorica.

Nadalje je utvrđeno da je Sekretarijat za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica donio Rješenje, br. D04-338/24-1898/1 od 06.08.2025.godine, o brisanju Vujović Ivana, upravnika sz-parking garaža Vlada Četkovića XV iz Registra upravnika stambenih zgrada, upisan pod br.1614 dana 25.09.2024.godine jer je isto lice imenovano za upravnika u stambenoj zgradi u ul. Vlada Četkovića br.64, opština Podgorica

SUBJEKAT NADZORA



**Konstatovano činjenčno stanje:**

Izvršenim inspekcijskim nadzorom konstatovano je da je Sekretarijat za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica kao nadležni organ lokalne uprave u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade, i to za sz-parking garaža Vlada Cetkovića XV, opština Podgorica.

Dalje se konstatuje da je nadzirani subjekat postupio u skladu sa članom 21 stav 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano: „Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlaštenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade“.

Na osnovu prednje navedenog **OBUSTAVLJA SE** postupak inspekcijskog nadzora u konkretnoj pravnoj stvari.

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja.

Shodno članu 22 stav 2 istog zakona subjekat nadzora može dati primjedbu na zapisnik u roku od 3 dana od dana prijema zapisnika.

Zapisnik je sastavljen u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranki.  
Inspekcijski pregled je završen dana 11.08.2025.godine u 14:40 časova.

SUBJEKAT NADZORA





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za stanovanje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Br: 01-743/25-394/1

Podgorica, 13.08.2025. godine

## ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Ivanović Mladen**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2016, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.10.2022, 084/24 od 06.09.2024).

**Nadzirani subjekt:** Opština Podgorica–SEv parking garaže u ul. Vlada Četkovića br.XV, opština Podgorica, upravnik Ivan Vujović, od oca , majke , djevojačko prezime majke , rođen u Podgorici, JMBG , stalno nastanjen u ul. , opština Podgorica, državljanin Crne Gore, br tel

**Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda:** Inspekcijski pregled je izvršen dana 13.08.2025. godine, sa početkom u 12:00 časova u ul. Vlada Četkovića br.64, u Podgorici, o čemu je sačinjen zapisnik na licu mjesta u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

### Predmet inspekcijskog nadzora:

Primjena člana 21 stav 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, kojim je propisano "Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu;
- preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade.

Predmet kontrole se odnosi na parking garažu u ulici Vlada Četkovića br. XV, u Podgorici.

SUBJEKAT NADZORA

*[Signature]*

INSPEKTOR ZA STANOVANJE  
Ivanović Mladen

*[Signature]*

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu upravnika stambene zgrade u ulici Vlada Četkovića br. XV, opština Podgorica, Ivana Vujovića, koji je prethodno telefonskim putem, obaviješten o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznat sa pravima i obavezama koje predsjednik predmetne stambene zgrade kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora.

Prije početka inspekcijske kontrole inspektor se legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti a na osnovu plana inspekcije za stanovanje za 2025.godinu.

Napomena: Izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

#### UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Inspekcijski nadzor je izvršen na osnovu Zakona o inspekcijskom nadzoru, shodno ovlaštenjima pripisanim članovima 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na primjenu člana člana 21 stav 7 istog zakona, članova 179-191 Zakona o svojinsko pravnim odnosima, te zakonitosti postupanja organa upravljanja stambenom zgradom.

Provjerom kod Sekretarijata za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica dana 11.08.2025.godine utvrđeno je i zapisnički konstatovano da je navedeni organ donio Rješenje, br. D04-338/24-1898/1 od 06.08.2025.godine, o brisanju Vujović Ivana, upravnika sz-parking garaža Vlada Četkovića XV iz Registra upravnika stambenih zgrada, upisan pod br.1614 dana 25.09.2024.godine, jer je isto lice imenovano za upravnika u drugoj stambenoj zgradi. O prednje navedenom svjedoči Rješenje br. D04-338/23-860 od 18.05.2025.godine, Sekretarijata za komunalne poslove Glavni Grad Podgorica, o upisu Vujović Ivana za upravnika SEV stambene zgrade u ul. Vlada Četkovića br.64, opština Podgorica. Istog dana konstatovano je da je navedeni sekretarijat dana 06.08.2025.godine uputio obavještenje Hipotekarnoj banci Podgorica, o prestanku mandata Ivanu Vujoviću na mjesto upravnika predmetne stambene zgrade kao i da mu se shodno tome obustavi ovlaštenje za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa za sz-parking garaža Vlada Četkovića XV, opština Podgorica.

Dana 13.08.2025.godine u postupku inspekcijskog nadzora kontroli prisutan Ivan Vujović dostavio je na uvid:

1. Zapisnik o primopredaji dokumentacije od 08.08.2025.godine sačinjen u prostorijama Sekretarijata za komunalne poslove u prisustvu Ivana Vujovića i Milene Drakulović – predstavnika Sekretarijata za komunalno stambene poslove

SUBJEKAT NADZORA

Ivan Vujović

INSPEKTOR ZA STANOVANJE  
Ivanović Mladen



*[Handwritten signature]*

Iz navedenog zapisnika se utvrđuje da je Ivan Vujović dana 08.08.2025.godine, gore pomenutom sekretarijatu dostavio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu, predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade. S obzirom da je subjektu nadzora donijeto rješenje br. D04-338/24-1898/1 od 08.08.2025.godine, o brisanju iz registra, isti više ne može biti aktivno legitimisana strana u dijelu vođenja upravnog postupka, odnosno protiv istog se ne može voditi upravni postupak.

**Konstatovano činjenčno stanje:**

Izvršenim inspekcijskim nadzorom konstatovano je sledeće činjenično stanje: „Upravnik sz parking garaže u ulici Vlada Četkovića br. XV, u Podgorici, kojem je prestao mandat dana 06.08.2025.godine, Vujović Ivan, postupio je u skladu sa članom 21 stav 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, na način što je u roku od sedam dana od dana prestanka mandata nadležnom organu lokalne uprave podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu, predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade.

Članom 21 stav 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je: „Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu
- preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade.

Na osnovu prednje navedenog OBUSTAVLJA SE postupak inspekcijskog nadzora u konkretnoj pravnoj stvari.

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja. Odgovornom licu subjekta nadzora je pročitao zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovano činjenično stanje, pa upitan da li ima primjedbe na zapisnik izjavi: „Želio bih da izjavim sledeće: Garažu sam preuzeo u oktobru 2024, u veoma lošem stanju: Struja je bila isključena, a račun blokiran sa dugom od oko 1.000 €; Nije postojao ugovor sa agencijom za čišćenje; Ulazna vrata su bila pokvarena, a rasvjeta uništena (funkcionalno svega oko 10%); Garaža nije održavana prethodne dvije godine. U periodu mog mandata kao upravnika, preduzeo sam sledeće: Zamijenjena kompletna rasvjeta u garaži, ugrađena LED rasvjeta sa duplim štapnim neonkama; Sklopljen ugovor sa agencijom za čišćenje, obezbijeđeno mašinsko pranje garaže jednom mesečno; Postavljena nova oglasna tabla; Očepljeni začepljeni odvodni kanali; Dogovorena montaža novih garažnih vrata (investicija oko 2.000 €, sredstva već obezbijeđena na računu). Vlasnici garažnih mjesta 4 i 5, koji posjeduju i dodatne dijelove garaže, duže vrijeme nisu izmirivali svoje obaveze — ni za garažno mjesto, ni za dodatni dio u vlasništvu. Nakon višemesečnih pokušaja dogovora, bio sam prinuđen da pokrenem sudski postupak radi naplate. Nakon pokretanja postupka, isti vlasnici su se žalili da "nešto nije u redu" sa garažom i da "novac nestaje" sa računa. Ističem da je stanje na računu, u momentu kad sam izvršio predaju dokumentacije i pečata u Sekretarijatu za komunalne poslove, iznosilo 2.383 €, da je izvršena potpuna zamjena

SUBJEKAT NADZORA

INSPEKTOR ZA STANOVANJE  
Ivanović Mladen



rasvjete, sređivanje i održavanje garaže, te da za svaku transakciju postoji uredna dokumentacija i dokaz o namjeni. Takođe bih istakao i to da je po mojim nekim saznanjima (dokaz nemam jer mi je blokiran pristup zajedničkom računu u banci) sredstvima sa zajedničkog računa upravljao bivši upravnik i to čak nekih 2 godine nakon prestanka njegovog mandata koji je istekao tokom 2021.godine. Radi obezbjeđivanja dokaza za navede tvrdnje pošao sam u filijalu Hipotekarne banke tražeći da mi dostave fakture za period od 2021.godine do mog imenovanja na mjesto upravnika i od službenice banke sam dobio odgovor da nemaju vremena toliko da štampaju, da ja nemam ni pristup računu kao i da te fakture i transakcije sa zajedničkog računa stambene zgrade dostavljaju jedino Upravi policije." u

Zapisnik je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih se jedan uručuje stranki.

Zapisnik je pročitao i na isti stranka nema primjedbi.

Inspekcijski pregled je završen dana 13.08.2025.godine u 16:30 časova.

SUBJEKAT NADZORA

*Voditelj*



INSPEKTOR ZA STANOVANJE

Ivanović Mladen



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za stanovanje  
Direkcija za inspekcijski nadzor  
u oblasti stanovanja

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: UP IN-01-743/25-387/1  
Podgorica, 08.08.2025 godine

## ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršio inspektor za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorat za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja, **Bracanović Luka**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, "Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrdjenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024).

**Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda:** Inspekcijski pregled je započet dana 08.08.2025.godine, sa početkom u 07:30 časova u zajedničkim prostorijama stambene zgrade u parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica, u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

**Nadzirani subjekt:** Predsjednik skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV, list nepokretnosti 2664, Opština Podgorica.

Inspekcijski pregled je izvršen u prisustvu predsjednika skupštine stanara stambene zgrade u parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica, **Dožić Predraga**, od oca majke, djevojačko prezime, rođen, u Podgorici, JMBG stalno nastanjen u ulici, opština Podgorica, br.lične karte, državljanin Crne Gore, kontakt telefon.

Zapisnik je sačinjen istog dana u zajedničkim prostorijama stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica, u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

### Predmet inspekcijskog nadzora:

Primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na odredbu člana 184 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima a u vezi člana 33 stav 1 tačka 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada: "da li predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.

Primjena člana 185 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima kojim je propisano:

1  
Subjekt nadzora  
Predrag Dodžić-predsjednik skupštine  
stanara stambene zgrade  
parking garaže u ulici Vlada Četkovića  
Opština Podgorica

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



*Dožić Predraga*

*Bracanović Luka*

Inicijativu za održavanje sjednice skupštine etažnih vlasnika može dati ¼ vlasnika.

Primjena člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima kojim je propisano:

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 prostore, 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 koji se tiču troškova.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju poisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvršenim ovim članovima.

Predmet kontrole se odnosi na stambenu zgradu parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica.

Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznata sa pravima i obavezama koje predsjednik skupštine stanara predmetne stambene zgrade odnosno kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora. Prije početka inspekcijske kontrole, konstatuje se da se inspektor legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Inspekcija za stanovanje je prethodno obavijestila predsjednicu skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

**Napomena:** izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

#### **UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:**

Inspekcija za stanovanje izvršila je inspekcijski nadzor saglasno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, i ovlaštenjima iz Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na primjenu, 184 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima a u vezi člana 33 stav 1 tačka 5 Zakona o održavanju stambenih zgrada i člana 185 stav 1 i 186 istog Zakona.

Od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Inicijativa ¼ etažnih vlasnika za sazivanje sastanka.

2

Subjekt nadzora  
Predrag Dodzić-predsjednik skupštine  
stanara stambene zgrade  
parking garaže u ulici Vlada Četkovića  
Opština Podgorica

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



*Bracanović Luka*

*Dođo Dodzić*

- Rješenje o upisu u registar upravnika stambenih zgrada broj D04-338/24-1898 od 25.09.2024.godine
- Poziv od 25.05.2024.godine
- Zapisnik od 31.05.2024.godine.
- Poziv od 01.06.2024.godine
- Zapisnik od 07.06.2024.godine
- Poziv od 08.06.2024.godine.
- Zapisnik od 14.06.2024.godine
- Odluka o izboru predsjednika.
- Odluka o izboru upravnika.
- Odluka o vrijednosti boda.
- Odluka o povjeravanju poslova održavanja.

Inspekcijskim nadzorom konstatovano je da su etažni vlasnici stambene zgrade - parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica, na sjednici skupštine stanara donijeli Odluku o izboru organa upravljanja i to dana 14. 06. 2024. godine. Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je Sekretarijat za komunalne poslove Opštine Podgorica donio Rješenje D04-338/24-1898 od 25.09.2025.godine kojim se upisuje upravnika stambene zgrade u Registar upravnika pod rednim brojem 1614. Takođe je na sjednici donijeta odluka da se za predsjednika Skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica imenuje Predrag Dožić.

Iz dostavljene dokumentacije konstatovano je:

1. Uvidom u inicijativu konstatujemo da na istoj ne postoji datum od kada je inicijativa  $\frac{1}{4}$  etažnih vlasnika, već da postoji na dokumentu potpis etažnih vlasnika uz podatke o PD broju, načinu korišćenja, kvadraturi i vlasniku stana kao i svojeručni potpis, ali na istoj nema datum od kada je dokument pa kao takav ne može da prati samo sazivanje sjednica skupštine etažnih vlasnika.
2. Pozivi sa sazivanje sjednice skupštine stanara od 25.05.2024.godine koji je zakazan za 31.05.2024.godine, od 01.06.2025.godine koji je zakazan za 07.06.2024 i poziv od 08.06.2024.godine koji je zakazan za 14.06.2024.godine nisu potpisani od strane  $\frac{1}{4}$  etažnih vlasnika na samom dokumentu već je samo stavljen pečat stambene zgrade. Na istim pozivima tačke dnevnog reda su bile:
  - 1./Razrješenje upravnika stambene zgrade
  - 2./Razrješenje predsjednika skupštine stanara,
  - 3./Produženje registracije.
  - 4./Imenovanje predsjednika skupštine.
  - 5./Imenovanje upravnika.
  - 6./Donošenje pravila o međusobnim odnosima.
  - 7./Donošenje odluke o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

3

**Subjekt nadzora**  
**Predrag Dodžić-predsjednik skupštine**  
**stanara stambene zgrade**  
**parking garaže u ulici Vlada Četkovića**  
**Opština Podgorica**

*Dožić Predrag*

**Inspektor za stanovanje**



**Bracanović Luka**

*Bracanović Luka*

- 8./Donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.20 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade.  
9./Donošenje odluke o povjeravanju poslova održavanja zajedničkih djelova zgrade.  
10./Donošenje odluke o načinu objavljivanja poziva , obavještenja , odluka I drugih akata vezanih za skupštinu stanara.  
11./Tekuća pitanja.

3. Zapisnici sa sastanka koji su održani 31.05.2024.godine, 07.06.2024.godine I 14.06.2024.godine zakazani su sa sljedećim tačkama dnevnog reda:

- 1./Razrješenje upravnika stambene zgrade.  
2./Razrješenje predsjednika skupštine stanara.  
3./Produženje registracije.  
4./Imenovanje predsjednika skupštine.  
5./Imenovanje upravnika.  
6./Donošenje pravila o međusobnim odnosima.  
7./Donošenje odluke o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade.

- 8./Donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.10 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade.  
9./Donošenje odluke o povjeravanju poslova održavanja zajedničkih djelova zgrade.  
10./Donošenje odluke o načinu objavljivanja poziva , obavještenja , odluka I drugih akata vezanih za skupštinu stanara.  
11./Tekuća pitanja.

U zapisniku je stavljena pod tačkom 8(osam) da će tačka dnevnog reda biti donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.10 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade, a zakonski je minimum 0.20eur/m<sup>2</sup> tako da ista tačka dnevnog reda nije u skladu sa članom 16 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da vrijednost boda ne može biti manja od 0.2 e koji utvrđuje skupština etažnih vlasnika. Takođe u pozivima sa sazivanje sjednice skupštine stanara od 25.05.2024.godine koji je zakazan za 31.05.2024.godine , od 01.06.2025.godine koji je zakazan za 07.06.2024 I poziv od 08.06.2024.godine koji je zakazan za 14.06.2024.godine u dnevnom redu pod tačkom 8(osam) uvršteno je donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.20 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade dok u zapisniku je stavljena pod tačkom 8(osam) da će tačka dnevnog reda biti donošenje odluke o visini sredstava(vrijednost boda minimum 0.10 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade

4. Odluka od 14.06.2024.godina koja je donešena na sjednici skupštine stanara stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica većinom

4

Subjekt nadzora  
Predrag Dodzić-predsjednik skupštine  
stanara stambene zgrade  
parking garaže u ulici Vlada Četkovića  
Opština Podgorica

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



*DozW Prorok*

*Bracanovic Luka*

glasova 25 (dvadeset pet) donijela odluku o plaćanju troškova održavanja stambene zgrade /akontacije/:

- 0.20 e/m<sup>2</sup> za stambeni prostor (1 bod)
- 0.20 e/m<sup>2</sup> za poslovni prostor (1 bod)
- 0.80 e/m<sup>2</sup> za nestambeni i garažni prostor (1/2 boda) 10 eura.

Odluka koja se tiče 0.80 e/m<sup>2</sup> za nestambeni i garažni prostor (1/2 boda) 10 eura ne prati tačke dnevnog reda iz poziva kao iz zapisnika, jer na istim su tačke dnevnog reda bile:

- U zapisnicima donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.10 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih dijelova zgrade dok.
- U pozivima donošenje odluke o visini sredstava (vrijednost boda minimum 0.20 eur/m<sup>2</sup>) koji su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Takođe Odluka od 14.06.2024. godine nije donijeta u skladu sa članom 16 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da vrijednost boda ne može biti manja od 0.2 e koji utvrđuje skupština etažnih vlasnika, tako da skupština etažnih vlasnika može da donese odluku o visini boda ali ne može da donese odluku da odredi fiksnu cijenu koju ste stavili u odluci a to da obaveza stanara za nestambeni i garažni prostor bude 10 (deset) eura,

Članom 184 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je sledeće: "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."

Članom 185 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je sledeće: "Inicijativu za održavanje sjednice skupštine etažnih vlasnika može dati 1/4 vlasnika."

Članom 186 stav 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je sledeće: "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 dijelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih dijelova zgrade."

Članom 187 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je: "Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika. Odluke skupštine objavljuju se na način koji utvrdi skupština."

5

Subjekt nadzora  
Predrag Dodzić-predsjednik skupštine  
stanara stambene zgrade  
parking garaže u ulici Vlada Četkovića  
Opština Podgorica

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



*Dozvoljeno*

*Bracanović Luka*

Protiv odluke skupštine vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke.

Na osnovu uvida u dokumentaciju inspekcija za stanovanje konstatuje da Odluka od 14.06.2024.godina koja je donešena na sjednici skupštine stanara stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica većinom glasova 25 (dvadeset pet) o plaćanju troškova održavanja stambene zgrade i fakontacije:

- 0.20 e/m2 za stambeni prostor (1 bod)
- 0.20 e/m2 za poslovni prostor (1 bod)
- 0.80 e/m2 za nestambeni i garažni prostor (1/2 boda) 10 eura

nezakonita jer je donijeta suprotno odredbama članova 185 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i članu 16 stav 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada. Inspekcija za stanovanje nema nadležnost da poništava odluke skupštine etažnih vlasnika, već svaki etažni vlasnik u skladu sa članom 187 Zakona o svojinsko pravnim odnosima protiv odluke skupštine može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke.

Predsjednik skupštine etažnih vlasnika stambene parking garaža u ulici Vlada Četkovića broj XV Opština Podgorica, na osnovu člana 27 st. 1 Zakona o inspekcijskom nadzoru pozvan u svojstvu stranke da lično prisustvuje vršenju inspekcijskog pregleda, nakon što je upoznata sa predmetom inspekcijskog nadzora i činjeničnim stanjem konstatovanim u zapisniku o izvršeno inspekcijskom pregledu, upitan da se izjasni, daje sljedeću izjavu: Nemam šta da izjavim.

Izjavu dao i svojeručno potpisuje, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću:

Predsjednik skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade parking garaža u ulici Vlada Četkovića  
broj XV Opština Podgorica  
Predrag Dožić

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1 koja glasi: "Subjekt nadzora ima pravo dati primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora. : "Nemam primjedbi i kao takvog ga potpisujem."

Zapisnik je sastavljen u dva primjerka od kojih se jedan uručuje stranki prisutnoj pregledu. Inspekcijski pregled je završen dana 08. 08. 2025. godine u 08:50 časova.

6

Subjekt nadzora  
Predrag Dodžić-predsjednik skupštine  
stanara stambene zgrade  
parking garaže u ulici Vlada Četkovića  
Opština Podgorica

Inspektor za stanovanje

Bracanović Luka



Bracanović Luka