



Broj: 08- 337/26-996/28

Podgorica, 22. april 2026.godine

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

Poštovani g-dine [REDACTED]

Obratili ste se ovom ministarstvu sa 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 dijelu prava i obaveza etažnih vlasnika u pogledu korišćenja i održavanja krovne površine stambene zgrade.

U zahtjevu navodite da ste kao upravnik stambene zgrade u Herceg Novom, [REDACTED] suočeni sa problemom održavanja krovne ploče kao zajedničkog dijela zgrade, te da je pristup istoj ranije bio omogućen preko terasa na istočnoj i zapadnoj strani objekta koje su, prema Vašim navodima, prije približno 15 godina otuđene i pripojene posebnim djelovima – stanovima.

Dalje navodite da je na istočnoj strani izvršena nadogradnja zatvaranjem terase i formiranjem stambenog prostora, uz produženje krovne ploče iznad tog dijela, dok vlasnik stana na zapadnoj strani onemogućava pristup preko svoje terase. Takođe ukazujete da je, usljed dotrajalosti hidroizolacije, došlo do prodora vode u stanove ispod, zbog čega je neophodno izvođenje radova na krovu.

Shodno navedenom, tražite tumačenje da li su vlasnici stanova u obavezi da omoguće prolaz preko svojih terasa radi pristupa krovu, kao i da li su etažni vlasnici dužni da održavaju dio krovne ploče iznad nadograđenog dijela, odnosno da li se isti smatra zajedničkim dijelom zgrade.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada, dajemo sljedeće stručno mišljenje:

Krovna konstrukcija, odnosno krovna ploča, predstavlja zajednički dio stambene zgrade u smislu člana 166 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, s obzirom na to da služi njenoj cjelokupnoj funkciji i zaštiti. U tom smislu, svi etažni vlasnici su dužni da učestvuju u njenom održavanju i snose troškove redovnog i investicionog održavanja srazmjerno svojim udjelima.

U konkretnom slučaju, u odnosu na dio objekta na kojem je izvršena nadogradnja, ukazuje se da je za ocjenu obaveza od značaja njegov pravni status u katastru nepokretnosti. Naime, shodno članu 8 stav 1 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list Crne Gore", br. 29/07, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 17/18, 84/14 i 160/25), **upisom u katastar nepokretnosti stiču se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima**, ako zakonom nije drukčije određeno. Saglasno tome, ukoliko predmetni dio predstavlja poseban dio zgrade koji je upisan u list nepokretnosti, njegov vlasnik ima obavezu da, zajedno sa ostalim etažnim vlasnicima, učestvuje u održavanju zajedničkih djelova zgrade, uključujući krovnu konstrukciju i krovnu ploču iznad tog dijela, kao i obavezu plaćanja troškova održavanja, sve srazmjerno svom suvlasničkom udjelu.

Sa druge strane, ukoliko je predmetni dio objekta bespravno izgrađen i nije evidentiran u katastru nepokretnosti, isti se ne može smatrati posebnim dijelom u režimu etažne svojine, niti uživa pravni status koji proizilazi iz upisa u katastar nepokretnosti. U tom slučaju, takav dio ne predstavlja zajednički dio zgrade u smislu propisa koji uređuju etažnu svojinu, te se obaveze koje proizilaze iz tog režima ne mogu na njega primijeniti. Slijedom navedenog, lice koje koristi odnosno raspolaže tim dijelom snosi punu odgovornost za njegovo održavanje, uključujući i održavanje krovne konstrukcije iznad tog stambenog prostora.

U odnosu na pitanje pristupa krovnoj površini, ukazuje se da radovi na sanaciji krovne ploče, usljed prodora vode, predstavljaju hitne radove u smislu člana 12 stav 1 tačka 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada, budući da je njihovo izvođenje neophodno radi sprečavanja nastanka dalje štete na posebnim i zajedničkim djelovima zgrade. U tom smislu, shodno članu 12 stav 3, upravnik je dužan da obezbijedi izvođenje hitnih radova bez odlaganja, uključujući i slučajeve kada se takvi radovi moraju izvesti na posebnom dijelu zgrade, ukoliko ih etažni vlasnik sam ne izvrši, a to je neophodno radi očuvanja zgrade kao cjeline. U takvoj situaciji, sredstva utrošena sa zajedničkog računa za izvođenje hitnih radova na posebnom dijelu dužan je da nadoknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu ti radovi izvršeni.

Istovremeno, etažni vlasnici su dužni da, po saznanju, bez odlaganja obavijeste upravnika o nastaloj šteti na zajedničkim djelovima, kao i da prijave svaku štetu na posebnim djelovima koja može ugroziti druge djelove zgrade. Kada postoji neposredna opasnost od nastanka ili širenja štete, shodno članu 13 stav 3, svaki etažni vlasnik je ovlašćen i dužan da preduzme nužne mjere radi njenog otklanjanja, i to i bez prethodnog pristanka ostalih etažnih vlasnika.

Takođe, u skladu sa članom 164 stav 1 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, vlasnik posebnog dijela stambene zgrade slobodno uživa, koristi i raspolaže svojim posebnim i zajedničkim djelovima, ali pod uslovom da time **ne povrjeđuje** prava drugih etažnih vlasnika i namjenu stambene zgrade. U tom smislu, članom 15 stav 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da je svaki etažni vlasnik **dužan** da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova, kao i pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio. Polazeći od navedenog, u situaciji kada je terasa, kao dio posebnog dijela stana, jedini mogući pristup krovnoj ploči, vlasnik tog dijela dužan je da omogući prolaz radi izvođenja neophodnih radova, bez obzira na eventualno protivljenje. Ova obaveza postoji nezavisno od mogućnosti primjene alternativnih tehničkih rješenja, jer zakon pravo pristupa vezuje za potrebu izvođenja radova na zajedničkim djelovima zgrade. U slučaju nepostupanja etažnog vlasnika po navedenoj obavezi, upravnik može preduzeti mjere u skladu sa zakonom, uključujući obraćanje nadležnom organu lokalne uprave nadležnom za poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada radi obezbjeđenja izvođenja hitnih radova, kao i pokretanje odgovarajućeg inspekcijskog postupka. U tom smislu, ukazuje se da je zakonom propisana i prekršajna odgovornost za nepostupanje po nalogima nadležnog inspektora, i to novčana kazna u iznosu od 30 eura do 2.000 eura, shodno članu 37 navedenog zakona.

Imajući u vidu sve navedene činjenice i citirane zakonske odredbe, proizilazi da krovna konstrukcija predstavlja zajednički dio zgrade čije održavanje je obaveza etažnih vlasnika, osim u dijelu koji se odnosi na eventualno bespravno izgrađene i neupisane djelove, za koje odgovornost snosi lice koje ih koristi. Takođe, zakon propisuje obavezu hitnog izvođenja radova kada je to neophodno radi sprečavanja dalje štete i očuvanja zgrade kao cjeline, kao i obavezu svih etažnih vlasnika da omoguće pristup i nesmetano izvođenje tih radova, uključujući i pristup preko posebnih djelova kada je to jedini mogući način. Pravo svojine na posebnom dijelu ne može se vršiti na način koji ugrožava druge etažne vlasnike ili onemogućava održavanje zajedničkih djelova zgrade, te u tom smislu ne postoji pravni osnov za uskraćivanje pristupa krovnoj ploči. Slijedom navedenog, obaveza omogućavanja pristupa radi izvođenja hitnih radova i obaveza održavanja krovne konstrukcije imaju prioritet u odnosu na pojedinačna prava etažnih vlasnika, jer su usmjerene na zaštitu zgrade kao cjeline i imovine svih etažnih vlasnika.

S poštovanjem,

**ODOBRILA**

Slavica Stankov, v. d. direktorice Direktorata za stanovanje

**VERIFIKOVALA**

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

**OBRADIO**

Marko Vico



**DRŽAVNA SEKRETARKA**  
Marina Izgarević Pavićević