



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj:08-337/25-203/62

Podgorica, 15. septembar 2025. godine

Ulazi Boke doo

85340 Herceg Novi
Orjenskog bataljona 60A

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 8. septembra 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica i mišljenja za dalje pravilno postupanje, a povodom situacije u kojoj ste se našli kao privremeni upravnici stambene zgrade u Ulici Mladena Crnogorčevića broj 12 (stari naziv Prva Baošića broj 12) imenovani od strane Sekretarijata za komunalne djelatnosti opštine Herceg Novi rješenjem broj 02-13-338-UPI-134/25 od 26. juna tekuće godine, koje ste dostavili u prilogu.

Naime, kako navodite u dopisu, prilikom preduzimanja pripremnih radnji u cilju formiranja organa upravljanja, uvidom u list nepokretnosti (takođe u prilogu zahtjeva) uvidjeli ste da svi posebni djelovi predmetne stambene zgrade predstavljaju susvojinu svih etažnih vlasnika stambene zgrade, odnosno svako od stanara zgrade je suvlasnik svačijeg stana u zgradi.

Vaše pitanje se odnosi na pomenutu situaciju, odnosno da li će, u ovakvoj situaciji, biti potrebno da svako od suvlasnika pojedinačno za svaki pojedinačni stambeni prostor pred notarom ovlasti onog drugog suvlasnika da može glasati umjesto njega na na skupštini etažnih vlasnika i to pod pretpostavkom da se svi „suvlasnici“ slože oko iste stvari? Treba imati u vidu, kako dalje navodite, da u zgradi ima 15 PD-ova, odnosno 15 stambenih prostora i 17 suvlasnika i da svi suvlasnici nemaju jednake udjele s obzirom da obim prava svojine varira od 1/15, 2/15 ili 1/30.

Takođe, pored instrukcija za dalje postupanje i našeg mišljenja, tražite i razmatranje mogućnosti za poništenje rješenja o imenovanju privremenog upravnika ove stambene zgrade, bar dok se ne riješi ova neobična situacija pred Upravom za nekretnine.

S tim u vezi, želimo da vas obavijestimo sljedeće:

Uvidom u list nepokretnosti (LN broj 1066) koji ste dostavili, evidentno je da se u ovom konkretnom slučaju radi o **pravu susvojine**, te upućujemo na odredbe Glave V Zakonom o svojinsko pravnim odnosima („Sl.list Crne Gore“, broj 19/09 i 29/25), kojom je uređeno pravo susvojine i prava i obaveze suvlasnika/ca u zajedničkom korišćenju, upravljanju i održavanju stvari.

Istim zakonom, u Glavi VII Etažna svojina, članom 161 propisano je da se etažnom svojinom smatra **pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade** s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.

Shodno navedenom, u konkretnom slučaju nije moguće primijeniti odredbe Glave VII pa ni odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) kojim se regulišu prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i održavanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima zgrade.

Stoga preporučujemo da se suvlasnici predmetne zgrade obrate Upravi za imovinu, područnoj jedinici u Herceg Novom radi promjene predmetnog upisa i prevođenja susvojine u etažnu svojinu.

Nadalje, želimo da vas informišemo da naše Ministarstvo nije nadležno za donošenje rješenja o imenovanju privremenih upravnika, pa samim tim ne postoji mogućnost da se ono poništi od strane ovog organa, već su ti poslovi isključivo u nadležnosti organa lokalne uprave zaduženog za poslove stanovanja, u ovom slučaju Sekretarijata za komunalne djelatnosti opštine Herceg Novi.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

Radmila Lainović, v. d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje

OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica I