



Broj: 08- 337/26-996/34

Podgorica, 12. maj 2026.godine

**Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/33**

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 dijelu održavanja i sanacije olučnih cijevi i slivnika koji su funkcionalno povezani sa vertikalnim olučnim cijevima na stambenoj zgradi.

U zahtjevu navodite da olučne cijevi prolaze kroz terase koje pripadaju posebnim djelovima objekta – stanovima, dok se slivnici nalaze u okviru tih terasa i neposredno su povezani sa sistemom za odvod atmosferskih voda zgrade. Takođe navodite da slivnici predstavljaju sastavni i funkcionalno neodvojivi dio olučne vertikale, da isti služe zajedničkom sistemu za odvod, a ne isključivo pojedinačnom stanu kroz čiju terasu prolazi instalacija.

Dalje, u zahtjevu tražite da se precizira da li se slivnici koji predstavljaju sastavni dio sistema za odvod atmosferskih voda (oluka i olučnih cijevi) smatraju sastavnim dijelom zajedničkog sistema za odvod i da li su troškovi održavanja i sanacije ovakvih slivnika i olučnih cijevi u nadležnosti Skupštine etažnih vlasnika.

U skladu sa navedenim obavještavamo Vas sledeće:

Članom 166 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) propisano je da zajedničke djelove stambene zgrade čine djelovi koji služe zgradi kao cjelini. Sistem za odvod atmosferskih voda, uključujući horizontalne i vertikalne olučne instalacije, predstavlja funkcionalno jedinstven tehnički sistem zgrade, čija je svrha zaštita objekta od prodora i zadržavanja atmosferskih voda, te očuvanje stabilnosti, sigurnosti i upotrebne vrijednosti zgrade kao cjeline.

U tom smislu, slivnici koji su funkcionalno povezani sa vertikalnim olučnim cijevima i koji služe za odvod atmosferskih voda sa objekta, smatraju se sastavnim dijelom zajedničkog sistema za odvod zgrade, nezavisno od činjenice što su fizički locirani na terasama koje pripadaju posebnim djelovima objekta – stanovima. Naime, odlučujući kriterijum za utvrđivanje statusa određenog dijela instalacije nije njegova fizička pozicija, već njegova funkcionalna namjena i povezanost sa zajedničkim sistemom zgrade. Kako predmetni slivnici nijesu u funkciji isključive upotrebe pojedinačnog posebnog dijela, već predstavljaju dio jedinstvenog sistema za odvod atmosferskih voda zgrade, isti imaju karakter zajedničkog dijela zgrade.

Shodno navedenom, troškovi održavanja, popravke i sanacije slivnika i olučnih cijevi koji čine dio zajedničkog sistema za odvod atmosferskih voda padaju na teret zajedničkog održavanja zgrade, odnosno o njihovom finansiranju i sprovođenju radova odlučuje Skupština etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom i aktima upravljanja zgradom.

S poštovanjem,

**ODOBRILA**

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

**VERIFIKOVALA**

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

**OBRADIO**

Marko Vico



**DRŽAVNA SEKRETARKA**  
Marina Izgarević Pavićević

*Marko Vico*