



Broj: 08- 337/26-996/49

Podgorica, 08. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za davanje mišljenja br. 08-337/26-996/46

Poštovana g-đo

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa mogućnošću ograničavanja pristupa licu sa invaliditetom zajedničkim djelovima stambene zgrade, odnosno uskraćivanjem mogućnosti samostalnog korišćenja izlaza kroz garažni prostor, koji, prema navodima iz zahtjeva, predstavlja jedini pristupačan izlaz koji možete koristiti.

U zahtjevu navodite da od 2022. godine živite u stambenoj zgradi u Petrovcu, da se zbog invaliditeta I kategorije krećete isključivo uz pomoć invalidskih kolica, te da u predmetnoj zgradi ne postoji drugi pristupačan izlaz osim izlaza kroz garažu na etaži -1.

Dalje navodite da Vam nije omogućen samostalan pristup navedenom izlazu, odnosno da Vam nije predat ključ, daljinski upravljač ili drugo sredstvo kojim bi Vam bilo omogućeno samostalno otvaranje garažnih vrata, uz obrazloženje da uz stan koji koristite nije vezano parking mjesto u garaži. Ističete da ste zbog toga prinuđeni da prilikom svakog izlaska iz zgrade i povratka u nju zavisite od prisustva i dostupnosti lica koje obavlja poslove upravljanja zgradom, usljed čega niste u mogućnosti da samostalno planirate i ostvarujete svoje svakodnevne aktivnosti. Takođe navodite da je navedeno lice trenutno odsutno, zbog čega ste faktički onemogućeni da samostalno napustite zgradu, te tražite mišljenje da li postoji zakonski osnov da Vam se omogući pristup jedinom izlazu koji možete koristiti isključivo iz razloga što uz stan koji koristite nije vezano pravo korišćenja parking mjesta.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25) i Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) dajemo sljedeće mišljenje:

Članom 161 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, propisano je da se **etažnom svojinom smatra pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade (stan ili poslovni prostor) s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.** Nadalje članom 170 istog zakona propisano da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, dok **na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova.**

Istim zakonom je propisano da stambenom zgradom upravljaju vlasnici preko svojih organa (skupštine i upravnika), a da upravljanje podrazumijeva donošenje odluka: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade. Odredbom 176 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da vlasnici posebnih djelova mogu donijeti odluku o izvođenju svih radova na zajedničkim djelovima koji imaju za cilj poboljšanje ili olakšanu upotrebu zajedničke stvari.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. Članom 3 predmetnog zakona propisano je da se zajedničkim djelovima stambene zgrade, pored zajedničkih djelova utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi, smatra, između ostalog, i prilaz do ulaza u objekat.

U skladu sa članom 5a Zakona o održavanju stambenih zgrada, skupština etažnih vlasnika odlučuje, između ostalog, o raspolaganju zajedničkim djelovima zgrade, kao i o preduzimanju radova na zajedničkim djelovima zgrade. Međutim, zakonom je poseban značaj dat obezbjeđivanju pristupačnosti licima sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti, te je članom 7 istog zakona propisano da **za izvođenje**

radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Iz navedenih zakonskih odredbi proizilazi da je skupština etažnih vlasnika nadležna za donošenje odluka koje se odnose na upravljanje i korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade. Istovremeno, ukoliko pojedini zajednički djelovi zgrade (garažna mjesta) služe isključivo određenim etažnim vlasnicima, pravo zajedničke nedjeljive svojine na tim djelovima imaju samo ti etažni vlasnici. Slijedom navedenog, odluke koje se odnose na **način i mogućnost korišćenja** tih zajedničkih djelova za pristup ostatku stambene zgrade, odnosno posebnim djelovima zgrade, donose oni etažni vlasnici koji imaju pravo zajedničke nedjeljive svojine na tim zajedničkim djelovima, u skladu sa zakonom.

Nesmetan pristup iz zajedničkih djelova stambene zgrade licu sa invaliditetom koje je titular prava svojine ili korisnik jednog od stanova u okviru te stambene zgrade, može se obezbijediti izvođenjem radova kojima se ugrađuju elementi pristupačnosti, kao što su kose rampe, vertikalno-podizne platforme ili koso-podizne sklopive platforme. Istovremeno, skupština etažnih vlasnika **može** donijeti odluku da se troškovi izvođenja navedenih radova finansiraju iz sredstava sa zajedničkog računa stambene zgrade, međutim zakonom nije propisana i obaveza skupštine da istu mora donijeti.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Mentha Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

Slavica Stankov
VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević
OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico