



Broj: 08- 337/26-996/57

Podgorica, 27. jul 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/53

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) u vezi sa obavezom plaćanja troškova održavanja na zajednički račun stambene zgrade u slučaju kada stambena zgrada nema izabranog upravnika, kao i u vezi sa nastankom obaveze plaćanja troškova održavanja od strane novog vlasnika posebnog dijela stambene zgrade.

U zahtjevu navodite primjer u kojem je upravnik stambene zgrade prestao da obavlja poslove upravljanja u septembru 2025. godine, dok je novi upravnik izabran tek u martu 2026. godine, te postavljate pitanje da li su etažni vlasnici u navedenom periodu bili dužni da uplaćuju sredstva za održavanje na zajednički račun stambene zgrade.

Dalje navodite primjer u kojem je fizičko lice kupilo stan u januaru 2025. godine, ali promjena prava svojine do danas nije upisana u katastar nepokretnosti, te postavljate pitanje od kog trenutka za novog vlasnika nastaje obaveza plaćanja troškova održavanja, kao i da li postoji zakonom propisan ili razuman rok u kojem je upravnik dužan da počne da izdaje račune za troškove održavanja na ime novog vlasnika.

Razmatrajući sadržinu Vašeg zahtjeva, kao i relevantne odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), Zakona o svojinsko-pravnim odnosima "Sl. list CG", br. 19/09 i 29/25) dajemo sljedeće tumačenje:

Odredbom člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova u ukupnoj površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima. Istom odredbom propisana je i obaveza etažnih vlasnika da, kao akontaciju za navedene troškove, mjesečno uplaćuju odlukom skupštine utvrđeni iznos na zajednički račun stambene zgrade. Iz citirane zakonske odredbe proizilazi da je obveznik plaćanja troškova održavanja etažni vlasnik, odnosno da je obaveza plaćanja neposredno vezana za svojstvo etažnog vlasnika, a ne za postojanje ili nepostojanje upravnika stambene zgrade. Takođe, članom 17 istog zakona propisano je da, ukoliko nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik. Navedena odredba potvrđuje kontinuitet funkcionisanja sistema upravljanja i održavanja stambene zgrade i u situacijama kada organi upravljanja nijesu obrazovani.

Polazeći od navedenog, činjenica da u određenom periodu nije bio izabran upravnik ne utiče na postojanje zakonske obaveze etažnih vlasnika da obezbjeđuju sredstva za redovno održavanje stambene zgrade. Obaveza uplate sredstava na zajednički račun proizilazi neposredno iz zakona i nije uslovljena postojanjem upravnika, imajući u vidu da zajednički račun stambene zgrade nije račun upravnika, već račun stambene zgrade namijenjen finansiranju troškova održavanja.

U odnosu na drugo pitanje, članom 84 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima propisano je da se pravo svojine na nepokretnim stvarima na osnovu pravnog posla stiče **upisom u katastar nepokretnosti** ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Nadalje, članom 74 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/07, "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17, 37/17, 17/18, 84/24, 160/25) propisano je da se pravo svojine upisuje na ime vlasnika nepokretnosti, uz upis pravnog osnova sticanja prava svojine. Imajući u vidu navedene odredbe, svojstvo vlasnika, kao osnov za primjenu prava i obaveza koje proizilaze iz statusa etažnog vlasnika, nastaje upisom prava svojine u katastar

nepokretnosti, osim ukoliko posebnim zakonom nije drugačije propisano. Slijedom toga, obaveza plaćanja troškova održavanja na zajednički račun stambene zgrade nastaje od trenutka kada lice stekne svojstvo etažnog vlasnika, odnosno upisom prava svojine u katastar nepokretnosti. Dodatno, ukazuje se da je članom 16 stav 9 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano da korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ukoliko je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama. Navedena odredba predstavlja izuzetak od opšteg pravila da troškove održavanja snose etažni vlasnici i primjenjuje se isključivo u slučaju kada je korisnik posebnog dijela stambene zgrade preuzeo tu obavezu ugovorom. Stoga, ukoliko takav ugovor nije zaključen, obaveza plaćanja troškova održavanja i dalje tereti etažnog vlasnika koji je upisan u katastar nepokretnosti.

U odnosu na treće pitanje, važećim propisima nije propisan poseban rok u kojem je upravnik dužan da izvrši promjenu evidencije obveznika plaćanja i počne da izdaje račune na ime novog vlasnika nakon izvršenog upisa prava svojine. Članom 16 st. 2 i 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da su etažni vlasnici dužni da, kao akontaciju za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, mjesečno uplaćuju sredstva na zajednički račun stambene zgrade, pri čemu vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika. Iz navedenih odredbi proizilazi da je obaveza plaćanja troškova održavanja ustanovljena zakonom, dok se odlukom skupštine etažnih vlasnika utvrđuje vrijednost boda, odnosno visina mjesečne akontacije koju su etažni vlasnici dužni da uplaćuju unaprijed radi obezbjeđivanja sredstava za redovno održavanje stambene zgrade. Takođe, članom 16 stav 8 istog zakona propisano je da račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku. Imajući u vidu navedeno, kao i činjenicu da se sredstva za održavanje obračunavaju i uplaćuju na mjesečnom nivou, mišljenja smo da je upravnik dužan da, po saznanju za izvršeni upis prava svojine ili nakon dostavljanja odgovarajućeg dokaza o izvršenom upisu, bez odlaganja izvrši ažuriranje evidencije etažnih vlasnika i račune za troškove održavanja izdaje licu koje je upisano kao vlasnik posebnog dijela stambene zgrade. Dakle, iako zakonom nije propisan izričit rok za postupanje upravnika u ovom dijelu, iz zakonom propisane obaveze redovnog mjesečnog obračuna i naplate akontacije troškova održavanja proizilazi obaveza upravnika da promjene u evidenciji etažnih vlasnika izvrši bez odlaganja, kako bi se obezbijedilo uredno i zakonito vođenje evidencije obveznika plaćanja i nesmetano finansiranje održavanja stambene zgrade.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico