



Broj: 08-337/26-996/65

Podgorica, 05.08.2026.godine

Stambena zgrada ,

85310 Budva

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/56

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje stručnog mišljenja u vezi sa primjenom odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Sl. list CG“, br. 19/09 i 29/25), povodom postupka promjene organa upravljanja u stambenoj zgradi „ bb, Budva, tražeći tumačenje navedenih propisa u odnosu na status i način izbora predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, pravno dejstvo odluka Skupštine etažnih vlasnika, pravni položaj etažnog vlasnika koji je vlasnik garažnog mjesta u postupku upravljanja stambenom zgradom, pravnu valjanost punomoćja za ostvarivanje prava glasa, kao i pitanja koja se odnose na funkcionisanje organa upravljanja nakon prestanka funkcije upravnika.

Polazeći od navoda iz zahtjeva, od ovog ministarstva zatražili ste stručno mišljenje u vezi sa sljedećim pitanjima:

- 1) da li se u konkretnom slučaju može smatrati da je predsjednik Skupštine etažnih vlasnika zakonito izabran, odnosno od kog trenutka predsjednik Skupštine stiče ovlašćenja za vršenje svoje funkcije;
- 2) da li vlasnik posebnog dijela koji predstavlja garažno mjesto može biti izabran za predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, odnosno da li važeći propisi propisuju bilo kakvo ograničenje u tom pogledu;
- 3) da li punomoćje kojim etažni vlasnik ovlašćuje drugo lice da ga zastupa na sjednici Skupštine etažnih vlasnika mora biti ovjereno od strane notara ili drugog nadležnog organa, odnosno koji su zakonom propisani uslovi u pogledu forme i sadržine punomoćja.

Razmatrajući dostavljeni zahtjev, navode iz priložene dokumentacije, kao i relevantne 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:

U skladu sa članom 184 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Skupština etažnih vlasnika je organ koji bira i razrješava predsjednika Skupštine, na period od četiri godine. Iz navedene zakonske odredbe jasno proizilazi da se funkcija predsjednika uspostavlja odlukom Skupštine etažnih vlasnika, kao organa upravljanja koji odlučuje o pitanjima iz svoje zakonom propisane nadležnosti, i ta odluka je konstitutivni pravni akt. Shodno tome, izabrano lice stiče svojstvo predsjednika i preuzima zakonska ovlašćenja trenutkom donošenja odluke o imenovanju. Nadalje, ukazuje se da izbor određenog lica za predsjednika Skupštine etažnih vlasnika ne utiče na obim prava koja to lice ostvaruje kao etažni vlasnik. Naime, članom 6 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da etažni vlasnik koji je nosilac prava svojine ili

susvojine samo na garažnom, podrumskom ili drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog posebnog dijela stambene zgrade. Shodno navedenom, eventualni izbor takvog etažnog vlasnika za predsjednika Skupštine etažnih vlasnika ne proširuje obim njegovih zakonom propisanih prava glasa u radu Skupštine. Ukoliko između etažnih vlasnika postoji spor u pogledu zakonitosti pojedinačnih odluka Skupštine etažnih vlasnika, zaštitu prava i pravnih interesa mogu ostvariti u postupku pred nadležnim sudom.

U odnosu na drugo postavljeno pitanje, koje se odnosi na mogućnost da vlasnik posebnog dijela koji predstavlja garažno mjesto bude izabran za predsjednika Skupštine etažnih vlasnika, ukazujemo da odredbe važećih propisa kojima je uređeno pitanje izbora predsjednika Skupštine etažnih vlasnika postavljene su kao opšta norma, bez propisivanja posebnih uslova ili ograničenja u pogledu svojstva etažnog vlasnika koji može biti izabran za predsjednika Skupštine.

Povodom trećeg pitanja koje se odnosi na formu punomoćja za zastupanje etažnog vlasnika na sjednici Skupštine etažnih vlasnika, ukazujemo na član 183 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, koji propisuje da Skupštinu etažnih vlasnika čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici. Član 6 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisuje da etažni vlasnik može glasati na Skupštini, između ostalog, i preko opunomoćenog predstavnika. Punomoćja iz inostranstva moraju proći redovnu proceduru međunarodne ovjere dokumenata da bi se smatrala validnim dokazom o zastupanju u pravnom prometu. Navedeno podrazumijeva da dokument mora biti ovjeren kod notara u zemlji boravka ili u diplomatsko-konzularnom predstavništvu Crne Gore, a u pojedinim slučajevima dokument mora biti snabdjeven pečatom Apostille. Ukoliko je dokument na stranom jeziku, mora biti dostavljen uz prevod ovlašćenog sudskog tumača u Crnoj Gori.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

M. Pavićević

ODOBRILA

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

S. Stankov

OBRADILA

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

B. Petrović