



Broj: 08-337/25-203/73

Podgorica, 11. decembar 2025.godine

**Predmet: Zahtjev za tumačenje Člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada
br. 08-337/25-203/71 od dana 05.12.2025. godine**

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu sa zahtjevom za tumačenje člana 16 **Zakona o održavanju stambenih zgrada** ("Sl. list Crne Gore", br. 41/16, 84/18, 111/22 - Odluka US CG i 140/22, 84/24), kada su u pitanju obaveze investitora u vezi sa troškovima održavanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine na prvi posebni dio stambene zgrade.

Kako ste naveli u zahtjevu, tokom maja 2025. godine je izvršena zvanična primopredaja Vašeg stana i izvršen je upis prava svojine. U oktobru 2025. godine etažni vlasnici su formirali skupštinu etažnih vlasnika, odabrali profesionalnog upravnika i angažovali pravno lice za poslove čišćenja zajedničkih prostorija, nakon čega su počeli da se ispostavljaju mjesečni računi za troškove održavanja.

U tom smislu, postavili ste sljedeća pitanja:

1. Da li investitor, u skladu sa članom 16 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada, ima obavezu da snosi sve troškove održavanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prvog prenosa prava svojine?
2. Da li se navedena obaveza investitora primjenjuje i u situaciji kada je skupština etažnih vlasnika formirana prije isteka roka, odnosno da li takvo postupanje etažnih vlasnika utiče na zakonsku obavezu investitora?
3. Da li je upravnik ovlašćen da etažnim vlasnicima ispostavlja račune za održavanje prije isteka navedenog roka, s obzirom na to da zakonska obaveza tereti investitora?

S tim u vezi, želimo da Vas uputimo na sljedeće:

Član 16 st. 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisuje da je investitor stambene zgrade dužan da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godine dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti i da o tim promjenama obavijesti nadležni inspekcijski organ, odnosno inspektora za stanovanje, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.

Shodno izloženom, **investitor je dužan da samostalno snosi troškove** redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, **u periodu**

od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, bez obzira da li je formirana ili nije formirana skupština etažnih vlasnika. Obaveze investitora proizilaze iz zakonske obaveze i traju fiksno godinu dana od dana prvog prenosa prava svojine sa investitora na kupca. Takođe, investitor je imao i obavezu da, u roku od 15 dana od dana upisa promjene u katastar nepokretnosti (ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti), obavijesti inspektora za stanovanje o nastaloj promjeni i od tog datuma teče zakonski rok od godinu dana njegove obaveze održavanja i stambene zgrade i urbanističke parcele.

U slučaju da je skupština etažnih vlasnika formirana prije isteka roka od navedenih godinu dana, investitor i dalje ima obavezu da samostalno snosi troškove održavanja sve do isteka zakonskog roka.

Ukoliko su formirani organi upravljanja stambenom zgradom (skupština etažnih vlasnika i upravnik), prije isteka zakonskog roka od godinu dana, isti donose odluke nezavisno od djelovanja investitora, odnosno njegovih zakonskih obaveza. Skupština etažnih vlasnika, do isteka perioda u kojem je investitor obavezan da obezbijedi održavanje, mora izvršiti registraciju shodno zakonu, otvoriti zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuje akontacija za troškove održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, može donijeti odluku o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, odluku o visini naknade za rad upravnika, odluku o kućnom redu, te donijeti pravila o međusobnim odnosima vlasnika kada je broj vlasnika veći od 10. Organi upravljanja u tom periodu nemaju obavezu da sa zajedničkog računa plaćaju održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

Dalje, iako je investitor dužan da snosi troškove održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele za period od godinu dana od dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, upravnik je ovlašten i dužan da ispostavlja račune za uplatu akontacije za održavanje jer je skupština etažnih vlasnika konstituisana i imenovani organi upravljanja. U konačnom sredstva se uplaćuju na zajednički račun i koriste se za održavanje te stambene zgrade u skladu sa odlukama skupštine etažnih vlasnika, nakon prestanka obaveze investitora, te je poželjna akumulacija istih.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKovala

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico