



Broj: 08-337/26-996/42

Podgorica, 08. jun 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za davanje mišljenja br. 08-337/26-996/38

Poštovana

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u vezi sa primjenom odredaba Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list Crne Gore“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list Crne Gore", br. 19/09 i 29/25), a povodom postupka izbora organa upravljanja stambenom zgradom nakon podnošenja ostavke upravnika, kao i u vezi sa pravima i obavezama koje proizilaze iz vršenja funkcije upravnika do okončanja postupka primopredaje poslova.

U zahtjevu navodite da ste podnijeli ostavku na funkciju upravnika stambene zgrade, da je sazvana sjednica skupštine etažnih vlasnika radi izbora novog upravnika, te da se za funkciju predsjednika skupštine etažnih vlasnika kandidovalo lice koje nastupa kao opunomoćeni predstavnik jednog od etažnih vlasnika, privrednog društva [redacted] pri čemu isto lice, prema navodima iz zahtjeva, obavlja i funkciju izvršnog direktora privrednog društva koje zakupljuje poslovni prostor u predmetnoj zgradi.

S tim u vezi, tražite mišljenje o tome da li opunomoćeni predstavnik etažnog vlasnika može biti kandidat za predsjednika skupštine etažnih vlasnika i obavljati navedenu funkciju, kao i da li nakon prestanka mandata, odnosno do okončanja postupka imenovanja i upisa novoizabranog upravnika u registar upravnika stambenih zgrada, imate daljih obaveza prema skupštini etažnih vlasnika.

Postupajući po Vašem zahtjevu, a imajući u vidu odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima dajemo sljedeće mišljenje:

U odnosu na pitanje koje se odnosi na mogućnost izbora opunomoćenog predstavnika etažnog vlasnika na funkciju predsjednika skupštine etažnih vlasnika, mišljenja smo da se na navedenu funkciju može birati isključivo lice koje ima svojstvo etažnog vlasnika, shodno pravnoj prirodi funkcije predsjednika skupštine etažnih vlasnika. Opunomoćeni predstavnik ne stiče status etažnog vlasnika, već pravo da u ime i za račun etažnog vlasnika preduzima radnje koje su obuhvaćene datim ovlaštenjem, uključujući ostvarivanje prava glasa, zbog čega ne može biti trajno biran na funkciju predsjednika skupštine samo po osnovu svojstva punomoćnika. Samo postojanje punomoćja ne predstavlja pravni osnov za izbor na funkciju predsjednika skupštine etažnih vlasnika ukoliko izabrano lice nije istovremeno i etažni vlasnik u predmetnoj stambenoj zgradi.

U odnosu na navode iz zahtjeva kojima tražite pojašnjenje da li nakon izvršene primopredaje dokumentacije, pečata i drugih sredstava za rad imate daljih obaveza prema skupštini etažnih vlasnika do donošenja rješenja o upisu novoizabranog upravnika u registar upravnika stambenih zgrada, ukazujemo na član 188 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima kojim je propisano da upravnika bira i razrješava skupština etažnih vlasnika, kao i da skupština sa upravnikom zaključuje ugovor o međusobnim odnosima. Imajući u vidu navedeno, prava i obaveze skupštine etažnih vlasnika i upravnika prvenstveno se uređuju zakonom, odlukama skupštine etažnih vlasnika i ugovorom o međusobnim odnosima. Stoga, ocjena eventualnog postojanja daljih obaveza upravnika nakon podnošenja ostavke i izvršene primopredaje dužnosti zavisi i od sadržine pomenutog ugovora.

ODOBRILA

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

Stankov

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

Marina Izgarević Pavićević