



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-337/25-203/75

Podgorica, 17. decembar 2025. godine

OPŠTINA HERCEG NOVI
Sekretarijat za komunalne djelatnosti

Trg maršala Tita broj 2
85340 Herceg Novi

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 9. decembra 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom Ministarstvu zahtjevom za davanje smjernica za vaš dalji rad i postupanje po zahtjevu firme Ulazi Boke d.o.o. iz Herceg Novog. Naime, kako navodite u dopisu, pomenuta firma je imenovana kao privremeni upravnik u stambenoj zgradi na adresi Veliki Vinogradi 8A, 8B, 8C i 8D po rješenjima vašeg Sekretarijata od 12. septembra tekuće godine za svaki navedeni ulaz zasebno. Kako dalje navodite, ista je dostavila vašem organu zahtjev sa ciljem da se etažni vlasnici ovih zgrada podvedu pod jedinstveni organ upravljanja koji bi obuhvatio sva četiri ulaza i navela da je sve pozive za održavanje skupštine etažnih vlasnika prilagodila njihovoj izraženoj želji na jedinstvo i da će skupština biti organizovana na nivou cijele zgrade a ne na pojedinačne ulaze. S tim u vezi ukazujemo na sljedeće:

Oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada definisana je odredbama **Zakona o svojinsko-pravnim odnosima** („Sl. list Crne Gore“, br. 19/09 i 29/25) koji u glavi VII uređuje institut etažne svojine, odnosno prava i obaveze etažnih vlasnika/ca u pogledu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima stambene zgrade.

Članom 180 navedenog zakona propisano je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici koji su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom. Članom 181 propisano je da su organi upravljanja stambenom zgradom skupština vlasnika i upravnik.

Dalje, članom 182 stavom 1 istog zakona, propisano je da kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela moгу se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.

Znači formiranje skupštine etažnih vlasnika na nivou stambene zgrade kao cjeline je pravilo dok je formiranje organa upravljanja na nivou ulaza ili lamele izuzetak.

U vezi sa prethodno navedenim, proizilazi da, iako su već formirani organi upravljanja na nivou više ulaza jedne stambene zgrade, mogu se obrazovati organi upravljanja na nivou stambene zgrade kao cjeline, ako je to volja etažnih vlasnika.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Manna Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

VERIFIKOVALA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

OBRADIO

Marko Vico