



Broj: 08-337/25-203/21

Podgorica, 15. maj 2025. godine

DOO "SMART DECISION"

HERCEG NOVI
Stjepana Šarenca 15

Predmet: Tumačenje Zakona o održavanju stambenih zgrada

Poštovani,

Obratili ste se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u vezi sa tumačenjem Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18 i 140/22), odnosno postavili ste pitanje da li je nadležni organ Opštine Herceg Novi postupio u skladu sa navedenim zakonom prilikom određivanja privremenog upravnika na osnovu člana 22a kojim je propisan način izbora upravnika kada nije postignut kvorum na sjednici skupštine etažnih vlasnika.

S tim u vezi, upućujemo na sljedeće:

Izbor upravnika, odnosno način odlučivanja skupštine etažnih vlasnika u redovnim postupcima je propisan stavom 1 člana 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada, dok je stavom 2 istog člana propisan izuzetak od navedenog pravila koji omogućava donošenje odluka skupštine većinom prisutnih članova ako se **ni nakon dva poziva** za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom ne postigne kvorum za odlučivanje.

Iz navedenog proizilazi da **ukoliko nema kvoruma na prvoj i drugoj skupštini etažnih vlasnika sa istim dnevnim redom, na trećoj skupštini, sa istim dnevnim redom, može se donijeti odluka većinom glasova prisutnih članova.**

Međutim, stavom 1 člana 22a istog zakona, propisano je postupanje privremenog upravnika, čiji glavni zadatak je da konstituiše organe upravljanja stambene zgrade jer to nisu uspjeli da urade sami etažni vlasnici, da sazove sjednicu skupštine u roku od 15 dana od dana imenovanja.

Nadalje, u cilju efikasnosti privremenog upravnika u konstituisanju organa upravljanja, stavom 2 istog člana propisana mu je obaveza da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine, upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine. Na kraju, trećim stavom istog člana propisano je da ako na drugoj sjednici skupštine nema kvoruma, odnosno nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika stambene zgrade, odluke će se donijeti glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika.

Na osnovu navedenog **ukoliko nema kvoruma na prvoj skupštini etažnih vlasnika koju je sazvao privremeni upravnik, na drugoj skupštini se donose odluke većinom glasova prisutnih članova.**

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavičević

ODOBRILA

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

OBRADILA

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja