



Broj: 08- 337/26-996/71

Podgorica, 01. septembar 2026.godine

Predmet: Odgovor na zahtjev za tumačenje br. 08-337/26-996/69

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu ponovnim zahtjevom za dodatno tumačenje odredbi Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), u vezi sa obavezom etažnih vlasnika za plaćanje troškova održavanja stambene zgrade i ovlaštenjima, odnosno obavezama novoizabranog upravnika u pogledu obračuna i naplate navedenih troškova.

U zahtjevu ste se pozvali na mišljenje ovog ministarstva broj 08-337/26-996/57 od 27. jula 2026. godine, kojim je, između ostalog, ukazano da obaveza etažnih vlasnika za obezbjeđivanje sredstava za redovno održavanje stambene zgrade nije uslovljena postojanjem upravnika, kao i da činjenica da u određenom periodu nije bio izabran upravnik ne utiče na postojanje zakonske obaveze etažnih vlasnika da obezbjeđuju sredstva za održavanje stambene zgrade.

S tim u vezi, tražite dodatno tumačenje u odnosu na sljedeća pitanja:

- Od kojeg trenutka novi upravnik ima pravo da vrši obračun i ispostavlja račune etažnim vlasnicima za troškove održavanja stambene zgrade – od trenutka donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o njegovom imenovanju ili tek od trenutka donošenja odgovarajućeg akta nadležnog organa lokalne uprave kojim se utvrđuje visina i način plaćanja troškova održavanja?
- Da li je novi upravnik dužan da od etažnih vlasnika naplaćuje obaveze koje se odnose na period prije početka njegovog mandata, odnosno na period od septembra 2025. godine do marta 2026. godine, kada prethodni upravnik više nije obavljao poslove upravljanja, a novi upravnik još nije bio izabran, posebno imajući u vidu da u tom periodu nijesu vršene uplate na zajednički račun stambene zgrade i da nijesu izvođeni radovi redovnog održavanja, nužni ili hitni radovi?
- Ukoliko je prethodni upravnik, prilikom prestanka obavljanja poslova upravljanja, ostavio podatke o dugovanjima etažnih vlasnika, da li je novi upravnik dužan da od etažnih vlasnika naplati navedena dugovanja?

Razmatrajući sadržinu Vašeg zahtjeva, kao i relevantne odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), Zakona o svojinsko-pravnim odnosima „Sl. list CG“, br. 19/09 i 29/25) dajemo sljedeće tumačenje:

Članom 16 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova u ukupnoj površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima. Stavom 2 ovog člana propisano je da su etažni vlasnici dužni da, kao akontaciju za navedene troškove, uplaćuju mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, dok je stavom 3 propisano da vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 eura, utvrđuje skupština etažnih vlasnika. Iz navedenih odredbi se zaključuje da obaveza etažnih vlasnika da obezbjeđuju sredstva za održavanje stambene zgrade proizilazi neposredno iz zakona, dok skupština etažnih vlasnika, u okviru zakonom utvrđenog modela, određuje visinu mjesečnog iznosa, odnosno vrijednost boda. Navedena sredstva uplaćuju se u vidu mjesečne akontacije na zajednički račun stambene zgrade, radi obezbjeđivanja sredstava za troškove održavanja. Istovremeno, članom 20 navedenog zakona propisano je da organ lokalne uprave po službenoj dužnosti rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 istog zakona, obračunava iznos i utvrđuje način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele. Imajući u vidu navedeno, potrebno je razlikovati trenutak izbora upravnika od trenutka nastanka, odnosno utvrđivanja

obaveze plaćanja troškova održavanja. Izborom upravnika od strane skupštine etažnih vlasnika novoizabrani upravnik stiče svojstvo lica ovlaštenog i odgovornog za obavljanje poslova upravljanja stambenom zgradom u skladu sa zakonom i odlukama skupštine, ali sama odluka o izboru upravnika ne predstavlja pravni osnov za nastanak obaveze etažnih vlasnika za plaćanje troškova održavanja. S druge strane, činjenica da nadležni organ lokalne uprave donosi rješenje iz člana 20 Zakona ne znači da obaveza etažnih vlasnika postoji tek od dana donošenja tog rješenja, budući da obaveza plaćanja proizlazi neposredno iz člana 16 predmetnog zakona. Rješenje organa lokalne uprave predstavlja akt kojim se, na osnovu odluke skupštine etažnih vlasnika, konkretizuje iznos i način plaćanja troškova održavanja za pojedinačnog etažnog vlasnika. Stoga, novi upravnik može, odmah po preuzimanju poslova upravljanja, preduzimati radnje u vezi sa obračunom i naplatom mjesečnih obaveza etažnih vlasnika za period u kojem obavlja poslove upravljanja, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika i odgovarajućim aktima nadležnog organa lokalne uprave. Pri tome, novi upravnik ne može svojom odlukom mijenjati visinu obaveze koju je utvrdila skupština niti preuzeti nadležnosti koje su zakonom povjerene organu lokalne uprave.

U odnosu na drugo pitanje, činjenica da je prethodnom upravniku prestao mandat, odnosno da u periodu od septembra 2025. godine do marta 2026. godine stambena zgrada nije imala izabranog upravnika, sama po sebi ne dovodi do prestanka obaveze etažnih vlasnika iz člana 16 Zakona. Naime, članom 17 Zakona propisano je da, ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik. Takođe, članom 12 stav 4 Zakona izričito je propisano da, ako nijesu formirani organi upravljanja, etažni vlasnici obezbjeđuju obavljanje hitnih radova i sredstva za njihovo obavljanje. Slijedom navedenog, ukoliko je za predmetni period postojala važeća odluka skupštine etažnih vlasnika kojom je utvrđena vrijednost boda, odnosno visina mjesečne akontacije, činjenica da u tom periodu nijesu izvođeni radovi održavanja ne isključuje obavezu etažnih vlasnika da uplaćuju mjesečnu akontaciju. Ukoliko su za navedeni period postojali uslovi za obračun mjesečne akontacije, a sredstva nijesu uplaćena, takve neizmirene obaveze mogu biti predmet naplate, uz odgovarajuću evidenciju i dokumentaciju na osnovu koje se može utvrditi visina dugovanja svakog pojedinačnog etažnog vlasnika.

U odnosu na treće pitanje, ukoliko je prethodni upravnik, prilikom prestanka mandata, predao novoizabranom upravniku urednu i dokumentovanu evidenciju neizmirenih obaveza etažnih vlasnika, novi upravnik je dužan da navedenu evidenciju uzme u obzir prilikom vršenja poslova upravljanja i preduzme radnje radi naplate dospjelih obaveza, pod uslovom da su te obaveze pravilno obračunate i da za njih postoji odgovarajući pravni osnov. Ovo posebno proizilazi iz člana 16 stav 8 Zakona, kojim je propisano da račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku. Nadalje, članom 16 stav 10 propisano je da je upravnik dužan da, ukoliko etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja duže od tri mjeseca, pokrene postupak izvršenja na osnovu navedene izvršne isprave u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka. Slijedom navedenog, novi upravnik nije dužan da ponovo utvrđuje već postojeće obaveze samo zbog promjene upravnika, već je dužan da, na osnovu uredne dokumentacije i evidencije koju je preuzeo, nastavi sa preduzimanjem zakonom propisanih radnji radi naplate dospjelih potraživanja stambene zgrade. Pri tome, novi upravnik odgovara za pravilnost i zakonitost radnji koje preduzima, zbog čega se naplata može vršiti samo za obaveze čiji se osnov, period nastanka i visina mogu pouzdano utvrditi.

S poštovanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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

Slavica Stankov

VERIFIKovala

Tatjana Vujošević, načelnica Direkcije za unapređenje politika stanovanja

Tatjana Vujošević

OBRADIO

Marko Vico

Marko Vico