



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

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

Broj UP IN 01-734/25-74/1
Podgorica, 26.02.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – inspektor za stanovanje, na osnovu člana 27 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u skladu sa nadležnostima propisanim odredbama članova 32 i 33 a u vezi sa članovima 19 stav 10, 21 stav 1, 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024), dostavlja

POZIV ZA STRANKU

upravnik stambene zgrade u ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici, poziva se u svojstvu stranke, da dana 10.03.2025 godine u 10:00 časova, dođe lično u službene prostorije Inspekcije za stanovanje ul. IV Proleterske brigade br 19, kancelarija 413, radi vršenja inspekcijskog nadzora koji je pokrenut po službenoj dužnosti u odnosu na primjenu članova 19 stav 10, 21 stav 1, 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

U skladu sa članom 21 stav 3 Zakona o inspekcijskom nadzoru, u cilju vršenja inspekcijskog nadzora, pozvani subjekat dužan je da pripremi dokumentaciju ili druge materijale koji su potrebni za obavljanje inspekcijskog nadzora u predmetnoj stvari.

Uz ovaj poziv dužni ste donijeti:

1. Ličnu kartu i saopštiti lične podatke: ime i prezime, ime oca, ime majke, JMB, mjesto rođenja, državljanstvo, zanimanje, zaposlenje, adresu stanovanja, kontakt telefon.
2. Dokumentaciju SEV:
 - Rješenje o upisu u Registar upravnika stambenih zgrada
 - Odluke skupštine u skladu sa članom 26 Zakona o održavanju stambenih zgrada.
 - Izvještaj o uplatama etažnih vlasnika, stanje na dan 01.03.2025.godine. Dokaz o pokrenutim postupcima prinudne naplate ukoliko ih je bilo (član 16 stav 10).
 - Evidenciju prihoda i rashoda stambene zgrade od početka mandata do 01.03.2025.godine (član 21 stav 1)
 - Godišnji izvještaj – Dokaz o podnošenju izvještaja na skupštini od početka mandata do 01.03.2025.godine (član 21 stav 2).

POVRATNICA

Broj UP/N.01-734/25-24/1

Predmet pošiljke Poziv 29

stecnu

Predato pošti [redacted]

Na adresu Ulica Vuka Đurđevića

28/21

u Podgorica

Adresa

Crna Gora
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA
POSREDOVANJE IMOVINE
Održljiva brigada br. 18, Podgorica

Broj:

Datum 26.02.2025

Inspekcija za stanovanje

SSA

Podgorica



AR 36484611 4 ME

7.3

Potvrđujem da sam dana (datum ispisati slovima) 20 g.
primio pošiljku označenu na prednjoj strani

.....
(primać)

POTPISI

1. H. H. H.

POŠTOVAČA
03. 2025
POŠTOVAČA
POŠTOVAČA

..... (odnos prema licu umjesto koga je pošiljka primljena)

NAPOMENA DOSTAVLJAČA - POŠTOVAČA

..... 25.02.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

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

Broj UP IN 01-734/25-74/2

Podgorica, 10.03.2025.godine

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Sačinjena dana 10.03.2024.godine, sa početkom u 10:15 časova, u Podgorici u službenim prostorijama inspekcije za stanovanje u ul. IV Proleterske brigade br 19, od strane glavne inspektorke za stanovanje **Slavice Stankov**, u vezi sa uredno dostavljenim pozivom br. UP IN 01-734/25-74/1 od 26.02.2025 godine, [REDACTED] - upravniku stambene zgrade u ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici, da dana 10.03.2025 godine u 10:00 časova, dođe lično u službene prostorije Inspekcije za stanovanje ul. IV Proleterske brigade br 19, kancelarija 413, radi vršenja inspekcijskog nadzora koji je pokrenut po službenoj dužnosti u odnosu na primjenu članova 19 stav 10, 21 stav 1, 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016), Član 20, propisano je "Subjekt nadzora obavezan je da postupi po zahtjevu, odnosno naredbi inspektora".

Članom 21 stav 1 istog zakona propisano je subjekat nadzora obavezan je da inspektoru omogućiti nesmetano vršenje inspekcijskog nadzora, da daje obavještenja i stavlja na uvid isprave, odnosno podatke koji su potrebni za vršenje nadzora, dok je u stavu 3 propisano "Subjekt nadzora je obavezan, na zahtjev ili naredbu inspektora, da dostavi ili pripremi tačne i potpune podatke, dokumentaciju ili druge materijale koji su potrebni za obavljanje inspekcijskog nadzora, u roku koji mu se odredi."

Pozivom sa broja [REDACTED] koji je upućen dana 07.03.2025 godine u 11:53h, imenovani je odsustvo pravdao bolešću, za šta nije dostavio dokaze. U razgovoru je inspektorka stranku obavijestila da pripremi traženu dokumentaciju za vršenje inspekcijskog nadzora, te da će istu preuzeti inspektor u slučaju da u zakazanom terminu stranka ne bude prisutna kontroli a kako bi izvršil inspekcijski nadzor.

Dana 10.03.2025 godine, inspektorka konstatuje se da se uredno pozvana stranka [REDACTED] - upravniku stambene zgrade u ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici, nije odazvao po pozivu glavne inspektorke za stanovanje, da dana 10.03.2025.godine u 10:00časova, prisustvuje

vršenju inspekcijskog nadzora, pripremi tačne i potpune podatke, dokumentaciju ili druge materijale koji su potrebni za obavljanje inspekcijskog nadzora, u roku koji mu je određen.

Utvrđeni prekršaji: Shodno navedenom, utvrđeni su prekršaji iz člana 73 stav 1 alineja 1, 2 i 4 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Navedenim članom je propisano da će se novčanom kaznom od 500 eura do 15.000 eura kazniti subjekat nadzora-pravno lice, ako:

- 1) inspektor ne omogući nesmetano vršenje inspekcijskog nadzora ili ne obezbijedi uslove neophodne za nesmetani rad i utvrđivanje činjeničnog stanja (član 21 stav 1 i 2);
- 2) inspektor ne pripremi ili ne dostavi tačne podatke, dokumentaciju ili druge materijale u ostavljenom roku (član 21 stav 3);
- 4) ne postupi po naredbi inspektora, odnosno ne obavijesti ga ili ne izvrši mjere koje su naređene u određenom roku (član 20, član 23 stav 2, član 56 stav 1).

U stavu 3 istog člana propisano je da će se za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniti subjekat nadzora fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 1.000 eura.

Shodno navedenom, u cilju vršenja inspekcijskog nadzora i pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja, inspektorka će dana 11.03.2025.godine, u stambenoj zgradi, u prisustvu inspektora Mladena Ivanovića, pokušati da lično preuzme dokumentaciju stambene zgrade od odgovornog lica subjekta nadzora [REDACTED] kod koga je potrebno izvršiti inspekcijski nadzor, o čemu je imenovani unaprijed obaviješten. Ako se odgovorno lice ne odazove pozivu, inspektor će izvršiti inspekcijski pregled u prisustvu službenog ili drugog lica i donijeti zakonom propisane upravne mjere.

Službena zabilješka sastavljena je u tri primjerka.

Završeno u 10:45 časova.

GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Direkcija za inspekcijski nadzor
u oblasti stanovanja

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

Broj UP IN 01-734/25-74/1
Podgorica, 02.04.2025.godine

ZAPISNIK O INSPEKCIJSKOM PREGLEDU

Inspekcijski pregled je izvršila glavna inspektorka za stanovanje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Slavica Stankov**, u skladu sa Zakonom o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016, 084/24 od 06.09.2024), u okviru nadležnosti utvrđenih odredbama članova 32 i 33 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 od 06.07.2016, 084/18 od 26.12.2018, 111/22 od 07.10.2022, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024).

Mjesto i vrijeme vršenja inspekcijskog pregleda: Inspekcijski pregled je izvršen dana 02.04.2025.godine, sa početkom u 09:25 časova u prostorijama subjekta nadzora, u UI [REDACTED]. Zapisnik o inspekcijskom nadzoru je sačinjen u skladu sa odredbom čl.31 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Nadzirani subjekt: Upravnik kome je prestao mandat u stambenoj zgradi u UI. Vaka Đurovića, br.28/19 u Podgorici, [REDACTED], od oca [REDACTED] majke [REDACTED] rođena [REDACTED] rođen [REDACTED] stalno nastanjen u ul. [REDACTED] opština Podgorica, kontakt telefon [REDACTED]

Inspekcijski pregled je izvršen bez prisustva odgovornog lica na osnovu preuzete dokumentacije (zbog bolesti – izuzetno lošeg zdravstvenog stanja stranke). Lice prisutno kontroli je u skladu sa odredbom člana 20, 21 i 22 Zakona o inspekcijskom nadzoru, upoznato sa pravima i obavezama koje kao nadzirani subjekat ima u postupku inspekcijskog nadzora. Prije početka inspekcijske kontrole, konstatuje se da se inspektor legitimisao shodno članu 19 Zakona o inspekcijskom nadzoru.

Predmet inspekcijskog nadzora: je primjena Zakona o održavanju stambenih zgrada, u odnosu na kontrolu rada upravnika stambene zgrade u UI. Vaka Đurovića, br.28/19 u Podgorici, član 21 stav 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

SUBJEKAT NADZORA

Ovlašćeno lice

GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE

Slavica Stankov



Inspekcijski pregled je izvršen po službenoj dužnosti, po Planu inspekcijskog nadzora Inspekcije za stanovanje za 2025.godinu, a u vezi sa inicijativom za vršenje inspekcijskog nadzora navodima etažnog vlasnika iz predmetne stambene zgrade. Inspektor za stanovanje je prethodno obavijestio ovlašteno lice subjekta nadzora, o predmetu, vremenu i mjestu vršenja inspekcijskog nadzora.

Napomena: izrazi koji su u ovom zapisniku korišćeni za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

UTVRĐENO ČINJENIČNO STANJE:

Inspekcijski nadzor izvršen je na osnovu Zakona o inspekcijskom nadzoru, shodno ovlaštenjima iz Zakona o održavanju stambenih zgrada, propisanih članom 32 i 33 u odnosu na primjenu člana 21 stav 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada te zakonitosti postupanja organa upravljanja stambenom zgradom – upravnika kome je prestao mandat, a u vezi pisanog obraćanja i zahtjeva za kontrolu rada upravnika stambene zgrade u Ul. Vaka Đurovića, br.28/19 u Podgorici kome je prestao mandat.

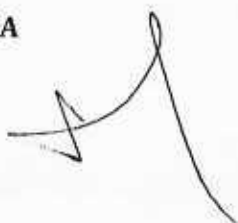
Na osnovu člana 27 st.1 Zakona o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 039/03 od 30.06.2003, Službeni list Crne Gore", br. 076/09 od 18.11.2009, 057/11 od 30.11.2011, 018/14 od 11.04.2014, 011/15 od 12.03.2015, 052/16 od 09.08.2016), subjekat nadzora pozvan u svojstvu stranke da lično prisustvuje vršenju nadzora, pripremi tačne i potpune podatke, dokumentaciju ili druge materijale koji su potrebni za obavljanje inspekcijskog nadzora.

Zakonom o inspekcijskom nadzoru, član 20, propisano je: "Subjekt nadzora obavezan je da postupi po zahtjevu, odnosno naredbi inspektora".

Članom 21 stav 1 istog zakona propisano je subjekat nadzora obavezan je da inspektoru omogućiti nesmetano vršenje inspekcijskog nadzora, da daje obavještenja i stavlja na uvid isprave, odnosno podatke koji su potrebni za vršenje nadzora, dok je u stavu 3 propisano "Subjekt nadzora je obavezan, na zahtjev ili naredbu inspektora, da dostavi ili pripremi tačne i potpune podatke, dokumentaciju ili druge materijale koji su potrebni za obavljanje inspekcijskog nadzora, u roku koji mu se odredi."

Provjerom kod nadležnog organa lokalne uprave utvrđeno je Uvidom u Registar upravnika stambenih zgrada u odnosu na predmet nadzora stambenu zgradu u ul Vaka Đurovića 28/21 i 28/19 utvrđeno je da je organima upravljanja stambene zgrade stambene zgrade u ulici Vaka Đurovića 28/21 i 28/19 u Podgorici, Predsjedniku skupštine etažnih vlasnika [REDACTED] i upravniku [REDACTED] mandat prestao po sili zakona dana 06.07.2024 godine, čime je prestalo da važi i rješenje ovog organa o upisu u Registar upravnika stambenih zgrada broj D-371/19-2795 od 14.08.2020 godine kojim je u u Registar upravnika stambenih zgrada pod registarskim brojem 392 upisana Odluka skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade Vaka

SUBJEKAT NADZORA
Ovlašteno lice



GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE



Đurovića 28/21 i 28/19 o imenovanju [REDAKCIJA] za upravnika stambene zgrade donesena na sjednici skupštine održanoj dana 06.07.2020. godine.

Upravnik kome je prestao mandat, [REDAKCIJA] prema podacima iz registra nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata na koji je imenovan.

Nadležni organ lokalne uprave je uvidom u registar utvrdio da je organima upravljanja stambenom zgradom u ul. Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici prestao mandat, na osnovu čega je shodno zakonskoj obavezi, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa, uputio dopis kojim je obavijestio poslovnu banku - CKB kod koje je otvoren račun stambene zgrade, da je upravniku stambene zgrade u ulici Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici prestao mandat, i da je potrebno ukinuti ovlašćenja za raspolaganje novcem sa računa.

Nije donešeno rješenje o brisanju iz Registra upravnika stambenih zgrada jer po izjavi rukovoditeljke u slučaju prestanka mandata istekom, tj po sili zakona, sekretarijat ne vrši brisanje.

Inspekcijskom kontrolom izvršenom dana 02.04.2025.godine, izvršen je uvid u dokumentaciju preuzetu od upravnika stambene zgrade kome je prestao mandate (koja će biti vraćena na dan potpisivanja zapisnika):

1. Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove opštine Podgorica br. D-04-371/19-2795 od 14.08.2020.godine kojim se upisuje Odluku o imenovanju [REDAKCIJA] u Registar upravnika pod rednim brojem 392.
2. RJR- Obavještenje o razvrstavanju po djelatnosti 05 059/20 2459/2 od 24.08.2020.
3. Odluka o izboru upravnika od 06.07.2020.godine
4. Odluka o izboru predsjednika od 06.07.2020.godine
5. Finansijski izvještaj od 01.01.2023. do 31.12.2023.godine koji sadrži: stanje na računu, ostvareni prihodi, rashodi, izvedeni radovi, cijena koštanja izvedenih radova, ukupno rashodi, stanje na računu na dan 31.12.2023.god
6. Finansijski izvještaj od 01.01.2022. do 31.12.2022.godine koji sadrži: stanje na računu, ostvareni prihodi, rashodi, izvedeni radovi, cijena koštanja izvedenih radova, ukupno rashodi, stanje na računu na dan 31.12.2022.god
7. Finansijski izvještaj od 01.01.2019. do 26.04.2021.godine koji sadrži: stanje na računu, ostvareni prihodi, rashodi, izvedeni radovi, cijena koštanja izvedenih radova, ukupno rashodi, stanje na računu na dan 26.04.2021.god
8. Izvodi iz banke
9. Račun otpremnica – Raster Office doo br 2019-925
10. Uplatnica - Raster Office doo br 2019-925, 31,62e od 09.09.2020.
11. Uplatnica – SEV Održavanje higijene br 2019-925, 2.050,00e od 07.09.2020
12. Račun br 697/2020 notar Vukčević Branislav, 7,26e
13. Račun, fotokopirnica, od 07.09.2020,
14. Ugovor o otvaranju i vođenju transakcionog računa od 05.09.2020 godine ([REDAKCIJA])
15. Zahtjev za ukidanje transakcionog računa CKB Banci od 07.09.2020
16. Dopis CKB Banci od 09.09.2020 sa zahtjevom za oslobađanje od provizije
17. Obavještenje povodom dostavljene reklamacije, broj C20-09-00856 CKB banka. Stambena zgrada ul.Vaka Đurovića 28/19 i 28/21

SUBJEKAT NADZORA
Ovlašćeno lice



GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE



- 18.
19. Predmjer I predračun radova na sz izvođača [REDACTED]
20. Ovlašćenjke za zastupanje [REDACTED]
21. Izvještaj o finansijskom poslovanju i realizaciji programa redovnog održavanja sz za 2017 govinu
22. Poziv za održavanje sastanka SEV za 06.12.2018 sa spiskom etažnih vlasnika sa pravom glasa
23. Poziv za održavanje sastanka SEV za 13.12.2018 sa spiskom etažnih vlasnika sa pravom glasa
24. Poziv za održavanje sastanka SEV za 26.12.2018 sa spiskom etažnih vlasnika sa pravom glasa
25. Predmjer I opredračun radova – Agencija za stanovanje 20.07.2018. god
26. Dopis [REDACTED] SEV-ka u vezi obvaeze sa poslednjeg održanog sastanka od 01.12.2018 god sa ponudom [REDACTED] i ostalih ponuđača
27. Dopis [REDACTED] SEV-ka u vezi neistina iznesenih na njegov računsa prilogom: Ugovor o poslovnoj saradnji od 09.07.2000 godine, Statut dvočlanog društva DOO Mizomi iz Podgorice od 12.08.2002 godine, karton deponovanih potpisa, Zapisnik o obavještenju prikupljenom od građana od 13.01.2018 godine
28. Saglasnost SEV za izvođenje radova -nabavku materijala od 23.03.2021. godine
29. Obračanje Skupštini etažnih vlasnika. 09.04.2019 [REDACTED]
30. Ogovor predsjedniku Skupštine etažnih vlasnika u ostavci. [REDACTED]
31. Pravo glasa po osnovu vlasništva nad posebnim djelovima i procenata vlasništva u površini zgrade iz LN br. 4317.
32. Skupština etažnih vlasnika zgrade u ul.Vaka Đurovića. Zaduženje da pribavi ponude za sanaciju fasade i napravi obračun koštanja. 01.12.2018 [REDACTED]
33. Etažnim vlasnicima zgrade u ul.Vaka Đurovića dostavljeno na uvid: Ugovor o poslovnoj saradnji između [REDACTED] i predsjednika Skupštine, Izvod iz statuta firme Mimoza d.o.o. Podgorica, karton deponovanih potpisa firme Mimoza, zapisnik Uprave policije. [REDACTED]
34. Dopis, 20.03.2019 Predsjednik Skupštine [REDACTED]
35. Saziv prve sjednice Skupštine etažnih vlasnika zgrade u ul. Vaka Đurovića 28/19 za 28.09.2020. podgorica, 22.09.2020 Predsjednik SEV-a [REDACTED]
36. Dopis za upravnika [REDACTED] od predsjednika Skupštine [REDACTED], izabrana komisija radi realizacije zaduženja.
37. Osnovni sud u Podgorici, 06.08.2018 Investitori ostavili kupcima stanova da završavaju zgradu. Tužilac: [REDACTED], tuženi: [REDACTED]
38. Program redovnog održavanja sambene zgrade za 2018. Presjednika [REDACTED], upravnika [REDACTED] (donesen na sjednici Skupštine etažnih vlasnika)
39. Poziv na pripremno ročište, Osnovni sud u Podgorici. Tužioc: [REDACTED] tuženi: [REDACTED] radi naknade štete. Sudija [REDACTED]

Konstatovano je:

- Organima upravljanja stambene zgrade stambene zgrade u ulici Vaka Đurovića 28/21 i 28/19 u Podgorici, Predsjedniku skupštine etažnih vlasnika [REDACTED] i upravniku [REDACTED] mandat je prestao po sili zakona dana 06.07.2024 godine.
- Upravnik kome je prestao mandat, [REDACTED] prema podacima iz Registra upravnika stambenih zgrada nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata na

SUBJEKAT NADZORA
Ovlašćeno lice

GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE
Slavica Stankov



koji je imenovan, nije nadležnom organu lokalne uprave podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu, predao pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade

- Nije dostavljen finansijski izvještaj za period od 26.04.2021.godine do 31.12.2021.godine.
- Nije dostavljen finansijski izvještaj za period od 01.01.2024.godine do 06.07.2024.godine.
- Nije dostavljena dokumentacija (osim bankarskih izvoda) na osnovu koje se može utvrditi tok novca naveden u izvještajima
- Nije dostavljen izvještaj po godinama od početka mandata 06.07.2020 godine do 31.12.2021.godine, tj za drugu polovinu 2020 i za 2021 godinu.

Utvrđene nepravilnosti:

1. U odnosu na član 21 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano: Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od 10 dana od dana prestanka mandata, utvrđena je nepravilnost. Upravnik kome je prestao mandat prema Odluci Skupštine etažnih vlasnika od 06.07.2020. godine, bio je dužan da u roku od 10 dana od dana prestanka mandata to jest do 16.07.2024.godine, obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, što nije učinio u ostavljenom roku kao ni do dana vršenja inspekcijskog nadzora.
2. U odnosu na Član 21 stav 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano: Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave: - podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; - preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade, utvrđena je nepravilnost. Upravnik kome je prestao mandat bio dužan da u roku od 7 dana od dana prestanka mandata to jest do 13.07.2024 godine, preda dokumentaciju skupštine etažnih vlasnika i pečat stambene zgrade novoizabranom upravniku, predsjedniku skupštine ili nadležnom organu lokalne uprave, što nije učinio u ostavljenom roku kao ni do dana vršenja inspekcijskog nadzora.

Utvrđeni prekršaj: Shodno navedenom, tokom inspekcijskog pregleda utvrđeni su prekršaji iz člana 40 stav 4 u vezi stava 1 alineja 9 i 10 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Navedenim članom je propisano da će se novčanom kaznom kazniti za prekršaj pravno lice - upravnik odnosno privremeni upravnik, ako

- 9) u roku od 10 dana od dana prestanka mandata, ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6);
- 10) u roku od sedam dana od dana prestanka mandata ne podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i ne preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7);

SUBJEKAT NADZORA
Ovlašćeno lice



GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE



Stavom 4 istog člana propisano je „Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura”.

Inspektor za stanovanje je shodno članu 35 stav 1 tačka 6 i 7 Zakona o održavanju stambenih zgrada dužan da naredi upravnu mjeru radi otklanjanja nepravilnosti utvrđenih u postupku inspekcijskog nadzora.

Međutim, imajući u vidu objektivne okolnosti, izuzetno loše zdravstveno stanje subjekta nadzora, te da je nadležni organ lokalne uprave pokrenuo postupak u cilju organizovanja organa upravljanja, postupak u ovoj upravnoj stavri okončaće se bez donošenja daljih upravnih mjera jer je nesporno da subjekat samostalno ne može izvršiti iste.

Shodno Zakonu o inspekcijskom nadzoru, odredbi člana 22 stav 1, subjekat nadzora ima pravo dati izjavu na zapisnik i primjedbe na zakonitost postupka nadzora, ponašanje inspektora ili tačnost utvrđenog činjeničnog stanja. Odgovornom licu subjekta nadzora je pročitao zapisnik i omogućeno da se izjasni o činjenicama koje se odnose na predmet kontrole, konstatovanom činjeničnom stanju, pa upitan da li ima primjedbe na zapisnik izjavi: da nema primjedbe.

Zapisnik je sastavljen je u tri primjerka od kojih se jedan uručuje stranki.

Inspekcijski pregled je završen dana 02.04.2025.godine u 14:05 časova.

SUBJEKAT NADZORA
Ovlašćeno lice

S. Stanković

GLAVNA INSPEKTORKA ZA STANOVANJE





CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE

Rimski trg 50, 81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 235-184, 235-186
email: sekretarijat.kps@podgorica.me
www.podgorica.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: SI

Primljeno: 14-03-2025				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
08-	743/25-	3748	1	

Podgorica 07.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat za stanovanje
Inspekcija za stanovanje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam Rješenje o imenovanju Agencije za stanovanje d.o.o. Podgorica za privremenog upravnika stambene zgrade Ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici.

Obradila,
Milena Drakulović, dipl. pravnik

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA ZA
UPRAVNO PRAVNE POSLOVE-STAMBENA OBLAST,
Milena Prentić, dipl. pravnik

Dostavljeno:

-naslovu
-a/a



Andrija Babović, dipl. ecc. master
SEKRETAR

Crna Gora

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za komunalne poslove

Broj: Sl

Podgorica, 07.03.2025. godine

Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorice, rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu imenovanja privremenog upravnika stambene zgrade Ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici na osnovu člana 22 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“, broj 84/18) i člana 189 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl.list CG“, br. 19/09) i člana 18 ZUP-a, **d o n o s i -**

R J E Š E N J E

IMENUJE SE Agencija za stanovanje d.o.o. Podgorica za privremenog upravnika stambene zgrade Ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici na vrijeme od 3 mjeseca od dana donošenja rješenja. Privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja. Privremenom upravniku tokom trajanja mandata za rad pripada mjesečna naknada u iznosu od 40% od redovnih mjesečnih potraživanja zgrade. Privremenom upravniku za rad pripada naknada od 40% svih potraživanja zgrade čiju je naplatu utužio, ugovorio, odnosno na drugi način obezbijedio tokom trajanja mandata, a koje dospijevaju na naplatu nakon isteka mandata privremenog upravnika. Naknada iz stava 3 i 4 ovog dispozitiva pada na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za komunalne poslove Glavnog grada Podgorica, postupajući po službenoj dužnosti, pokrenuo je postupak u predmetu imenovanja privremenog upravnika stambene zgrade Ul.Vaka Đurovića 28/21 u Podgorici. Uvidom u Registar etažnih vlasnika, koji saglasno članu 26 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada vodi ovaj Organ, utvrđeno je da etažni vlasnici navedene stambene zgrade nemaju funkcionalne organe upravljanja, jer nijesu postupili u skladu sa članom 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Zakonom o svojinsko pravnim odnosima („Sl. list CG“, br. 19/09) pripisano je da:

- stambenom zgradom upravljaju vlasnici (član 180 stav 1);
- vlasnici su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2);
- organi upravljanja stambenom zgradom su skupština vlasnika i upravnik (član 181);
- za upravnika se može izabrati vlasnik, odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja (član 188 stav 3);
- ako vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan ovim zakonom, nadležni organ opštine imenovaće na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika (član 189 stav 1);

- upravniku po pravilu, za obavljeni rad pripada naknada koju obezbjeđuju vlasnici iz sredstava održavanja (član 188 stav 6).

Članom 22 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“, br. 84/18) je propisano:

- ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika;
- privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo odnosno pravno lice registrovano za poslove upravljanja i održavanja stambene zgrade;
- privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštine, radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja;
- privremeni upravnik se imenuje na vrijeme od 3 mjeseca;
- teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade u skladu sa nakandama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova;

Odlukom o osnivanju Agencije za stanovanje d.o.o. Podgorica („Sl.list RCG – opštinski propisi“, br. 26/05 i 37/11) u članu 5 propisano je da Agencija za stanovanje d.o.o. Podgorica, između ostalih obavlja poslove: pruža usluge održavanja stambene zgrade na tržišnom principu trećim licima.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Na ovo rješenje može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Glavnog grada Podgorice u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira sa 3,00€ adm.takse.

Obradila,

Milena Drakulović, dipl. pravnik

MD



Andrija Babović, dipl. ecc. master
SEKRETAR

**Rukovoditeljka odjeljenja za
 upravno pravne poslove- stambena oblast**

Milena Prentić, dipl. pravnik

M. Prentić

DOSTAVLJENO:

- Inspekciji za stanovanje
- Agenciji za stanovanje d.o.o. Podgorica
- a/a