



Broj: 08-337/25-203/59

Podgorica, 8. septembar 2025. godine

Art Gloria doo

Podgorica
Marka Radovića br.20

Predmet: Odgovor na vaš dopis od 5. septembra 2025. godine

Poštovani,

Obratili ste se ovom ministarstvu zahtjevom za davanje mišljenja u smislu da li je potrebna saglasnost većine ili svih etažnih vlasnika za postavljanje solarnih panela, i to:

1. na balkonima stambene zgrade kao posebnog dijela i
2. na krovu stambene zgrade kao zajedničkog dijela.

S tim u vezi upućujemo na sljedeće:

Članom 165 **Zakona o svojinsko pravnim odnosima** ("Sl. list CG", br. 19/09 i 29/25), propisano je šta su posebni djelovi stambene zgrade: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr. Stavom 2 istog člana propisano je da se posebnim djelovima stambene zgrade smatraju i sporedni djelovi kao što su otvoreni balkoni, terase i dr.

Članom 169 istog zakona propisano je da na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojину ili zajedničku svojinu, dok je članom 170 propisano da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, a da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova.

Na osnovu svega prethodno navedenog upućujemo da ako je balkon i/ili terasa dio posebnog dijela stambene zgrade i služi samo tom posebnom dijelu za postavljanje fotonaponskih panela **nije potrebna** saglasnost etažnih vlasnika jer ti djelovi predstavljaju svojину vlasnika tog posebnog dijela i služe samo tom prostoru a ne svim posebnim djelovima stambene zgrade

Što se vašeg drugog pitanja tiče, postavljanje solarnih panela na krovu stambene zgrade kao zajedničkog dijela, upućujemo na sljedeće:

Članom 166 Zakona o svojinsko pravnim donosima definisano je da je krov zajednički dio stambene zgrade jer spada u djelove stambene zgrade koji služe stambenoj zgradi kao cjelini.

Dalje, članom 186 navedenog zakona, propisan je način odlučivanja skupštine vlasnika i to da skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine, kao i da svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odredbama istog člana definisan je i način odlučivanja te definisano da „odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova, dok odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.), skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.“

Iz navedenog proizilazi da je u slučaju postavljanja solarnih panela na krovu stambene zgrade, kao zajedničkog dijela zgrade, u pitanju odluka koja prevazilazi okvire redovnog održavanja stambene zgrade i kao takvu je donosi skupština **saglasnošću članova kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.**

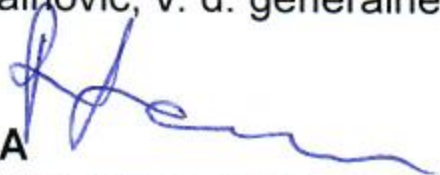
S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRILA

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



OBRADILA

Irena Prelević, samostalna savjetnica I