

**NACRT ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA
PREGLED PRIMJEDBI SA JAVNE RASPRAVE SA OBRAZLOŽENJEM PREDLAGAČA ZA PRIHVATANJE, ODNOSNO NEPRIHVATANJE**

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>Generalne primjedbe: Naziv zakona, primjena i usklađenost sa drugim propisima odnosno Zakonom o svojinsko pravnim odnosima</p>	<p>Opština Nikšić</p>	<p>I Odredbe Zakona o održavanju stambenih zgrada treba usaglasiti sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima „Sl. list CG“ broj 19/2009 kako bi se konstituisao jedan cjelovit zakonski tekst, odnosno kako bi se na cjelovit način zakonom regulisala navedena oblast, u kom smislu treba ponovo u nazivu povratiti pojam „stanovanje“. II U opštini Nikšić evidentirano je 645 stambenih, stambeno-poslovnih zgrada, ulaza, lamela, itd., odnosno djelova stambenih zgrada u kojima je obrazovano i u okviru koga stambenog fonda funkcioniraju 145 organa upravljanja stambenim zgradom i koje su dobile matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade. Obzirom da ovakav način organizovanja organa upravljanja stambenom zgradom ne odgovara suštini i smislu odredaba koje su dobile matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade. Obzirom da ovakav način organizovanja organa upravljanja stambenom zgradom ne odgovara suštini i smislu odredaba koje se odnose na oblast II – Održavanje i stambene zgrade i urbanističke parcele, treba stambenu zgradu definisati kao cjelinu u skladu sa gradjevinskim projektom. Stoga nije primjereno da se, u slučaju kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza posebnih ulaza ili lamela, mogu obavezati</p>	<p>Ne prihvata se. Predložena materija regulisana je Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima i to u glavi X Etažna svojina. Članom 182 ovog zakona propisano je da kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno. Stavom 2 istog člana propisano je da kada su stambenoj zgradi obrazovani organi upravljanja po lamelama ili na nivou ulaza, međusobni odnosi vlasnika uređuju se ugovorom.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, kako je to utvrđeno odredbom člana 182 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, obzirom da stambena zgrada kao objekat predstavlja jednu cjelinu, te treba omogućiti cjelovito održavanje stambene zgrade.</p> <p>S tim u vezi je potrebno doslovno ispoštovati odredbe člana 162 stav 1 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima i odredbe člana 4 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojima je, nedvosmisleno, utvrđen karakter zgrade kao građevinske i funkcionalne cjeline, te posebno zahtjevu njenog cjelovitog održavanja.</p>	
Generalna primjedba	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p> <p>„ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p>	Profesionalizacija u sistemu upravljanja i održavanja stambenih zgrada	<p>Primjedbe koje se odnose na profesionalizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada su djelimično prihvaćene. Članom 7 predložena je izmjena naziva člana i člana 14 Zakona i definisano koja lica mogu biti upravnici stambene zgrade, kao i obaveza registracije za upravnike koji taj posao obavljaju u više skupština da se registruju kao preduzetnici, imajući u vidu potrebu za profesionalizacijom ove funkcije.</p> <p>Moramo imati u vidu da se ne postoje isti uslovi za uvođenje profesionalnih lica u sistem održavanja i upravljanja stambenim zgradama. U praksi, u</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
			značajnom broju stambenih zgrada posao upravljanja i održavanja se obavlja volonterski, od strane etažnih vlasnika koju se preuzeli obavezu da vode poslove održavanja. Takođe, postoje značajne razlike u visini prihoda stanovništva u sjevernom regionu države u odnosu na stanovništvo u južnom pa i središnjem regionu, a takođe se postavlja pitanje postojanja privrednih društava koje obavljaju ove poslove posebno u sjevernom dijelu Države. Tačnije, nemamo podatke da u sjevernom regionu države posluju privredna društva koja se bave ovom djelatnošću, pa se postavlja pitanje jednake primjene zakona.
Generalna primjedba –definicija stambene zgrade	Adv. Gorjana Leković	U članu 1, pored stava 1 dodaje se stav 2 koji glasi: „Stambenom zgradom u smislu ovog zakona, smatraju se i stambeno-turistički kompleksi koje čini skup individualnih rezidencijalnih vila u turističkim zonama, a koji imaju jedinstvene organe upravljanja i način upravljanja i održavanja.“	Ne prihvata se. Zakonom nije zabranjeno da se stambeno-turistički kompleksi koje čini skup individualnih rezidencijalnih vila u turističkim zonama, organizuju u dijelu poslova održavanja ali se ne smatraju stambenom zgradom u smislu Zakona o svojinsko pravnim odnosima.
Generalna primjedba- korišćenje i prometovanje zajedničkim djelovima stambene zgrade	Dr Mladen Perazić	"Raspolaganje zajedničkim djelovima zgrade Raspolaganje zajedničkim djelovima zgrade je prenos prava svojine nad zajedničkim	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>djelovima zgrade u cilju dogradnje, nadziđivanja, pripajanja ili pretvaranja. O raspolaganju zajedničkim djelovima zgrade vlasnici posebnih djelova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice. Prenos prava iz stava 1. ovog člana vrši se na osnovu ugovora između stambene zajednice i lica koje stiče pravo nad dijelom zajedničkih djelova.</p> <p>Pravo prečeg prenosa Član 3b</p> <p>Vlasnik posebnog dijela zgrade ima pravo da mu se prvom ponudi prenos prava svojine nad zajedničkim dijelom zgrade radi pripajanja, pretvaranja, dogradnje, odnosno nadziđivanja (pravo prečeg prenosa). Ponuda iz stava 1. ovog člana, koja se dostavlja istovremeno svim imaocima prava prečeg prenosa, mora da sadrži podatke o određenom zajedničkom dijelu koji je predmet prenosa, cijeni i ostalim uslovima prenosa.</p> <p>Vlasnik posebnog dijela zgrade ostvaruje pravo prečeg prenosa ako u roku od 15 dana od dana prijema ponude o prenosu pisano obavijesti skupštinu stambene zajednice da će se koristiti svojim pravom prečeg prenosa. Ponuda iz stava 1. ovog člana i obavještenje o prihvatanju ponude iz stava 3. ovog člana</p>	<p>Na prihvata se.</p> <p>Materija je propisana Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima.</p> <p>Članom 170 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je da na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova. Prava koja vlasnik ima na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena i na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim djelovima, nedjeljivo su povezana sa njegovim pravima</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>moraju se uručiti preporučenim pismom. Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih delova zgrade, prednost ima vlasnik čiji je posebni dio u građevinskom smislu susjedni onom zajedničkom dijelu koji se prenosi.</p> <p>Ako ima više vlasnika susjednih posebnih djelova zgrade, prednost ima vlasnik koji zajednički dio koji je predmet prenosa namjerava da koristi za stanovanje porodice. Ako ima više takvih vlasnika posebnih djelova zgrade koji bi zajednički dio pretvarali u stan za stanovanje porodice, prednost ima vlasnik posebnog dijela koji ima više članova domaćinstva.</p> <p>Ako ponudu za prenos prihvati više vlasnika posebnih djelova zgrade čije nepokretnosti nisu susjedne sa zajedničkim dijelom koji se ustupa, stambena zajednica će donijeti odluku o licu kome će se prenijeti pravo, vodeći računa prije svega o porodičnim stambenim prilikama ponudioca (broj članova porodičnog domaćinstva).</p> <p>Ako se imalac prava prečeg prenosa kome je učinjena ponuda u roku od 15 dana od dana prijema ponude ne izjasni na način iz stava 4. ovog člana da prihvata ponudu, prenosilac prava može ustupiti ponuđeni zajednički dio drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima. Ako stambena zajednica prenese određeni</p>	<p>na posebnim djelovima zgrade, pa se sve promjene u pravima na ovom dijelu zgrade odnose i na ta prava.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>zajednički dio zgrade, a nije ga prethodno ponudila imaocu prava prečeg prenosa ili je zajednički dio prenijela pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava prečeg prenosa može tužbom da zahtijeva da se ugovor o prenosu zajedničkog dijela oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu ustupi pod istim uslovima.</p> <p>Obrazloženje: Većina zajedničkih prostorija je uzurpirana od strane prethodnih vlasnika stanova i pojedinih stanara koji drže ključeve više zajedničkih prostorija i sami ih koriste. U cilju izbjegavanja nesporazuma i pravog regulisanja ove problematike predloženo je gore navedeno rješenje. Prilikom koncipiranja predmetne izmjene korišćena su rješenja sadržana u Zakonima zemalja regiona.</p>	
Generalna primjedba –ostavinski postupci, naslednici kao obveznici troškova održavanja stambene zgrade	„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić ADV. Savo Jasnić i Mirko	Preminula lica etažni vlasnici- Postoje zgrade u kojima se preminula lica godinama I dalje vode kao etazni vlasnici jer nisu pokrenti ostavinski postupci, zbog čega je nemoguće sprovesti utuženja. Nasledici to koriste kao način za izbjegavanje plaćanja. Nepoznati vlasnici- U pojedinim listovima nepokretnosti, posebno u Opštini Bar, naisli smo da su u listu nepokretnosti pojedeni	Primjedba se ne prihvata. Materija propisana Zakonom o nasljeđivanju i drugim propisima.

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
	<p>Đekić</p> <p>„ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p>	<p>etažni vlasnici upisani kao “Nepoznat vlasnik”.</p> <p>U zakonu propisati obavrezu nasljednika da o smrti vlasnika posebnog dijela obavijesti skupštinu etažnih vlasnika, odnosno upravnika, u roku od 30 dana od dana kada je vlasnik preminuo.</p> <p>Predvidjeti obavezu da nasljednici, odnosno korisnici posebnog dijela čiji je vlasnik preminuo su solidarno odgovorni za dug koji prethodni vlasnik ima prema zgradi.</p>	
<p>Član 2 Predloga zakona</p> <p>Član 6 mijenja se i glasi:</p> <p>„Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština). Etažni vlasnik može da glasa na skupštini:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) lično; 2) preko opunomoćenog predstavnika; ili 3) elektronskim putem. <p>Etažni vlasnik može da glasa na način iz stava 2 tačka 3 ovog člana, ako je dostavio pisanu i ovjerenu izjavu predsjedniku skupštine o načinu glasanja, koja naročito sadrži elektronsku adresu sa koje se obavlja glasanje.</p> <p>Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p> <p>ADV. Savo Jasnić i Mirko Đekić</p>	<p>Član 6 se mijenja i glasi:</p> <p>Vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini etažnih vlasnika.</p> <p>U slučaju da je jedno lice istovremeno vlasnik više posebnih djelova zgrade, to lice ima onoliko glasova u skupštini etažnih vlasnika koliko ima posebnih djelova u vlasništvu.</p> <p>Izuzetno od stava 2 ovog člana, vlasnik nestambenog prostora nema poseban glas po osnovu prava svojine na tom posebnom dijelu osim za odluke koje se tiču investicija u dijelu zgrade u kom se nalazi nestambeni prostor.</p> <p>Ukoliko je vlasnik posebnog dijela nedostupan, njegov glas se ne uračunava u kvorum, odnosno ukupan broj glasova u postupku odlučivanja. Smatra se da je vlasnik posebnog dijela nedostupan u slučaju smrti</p>	<p>Djelimično se prihvata</p> <p>Pravilo da se odluke skupštine donose na osnovu glasova prisutnih etažnih vlasnika već postoji u važećem zakonu, a u cilju efikasnosti u odlučivanju i podsticanja etažnih vlasnika da se ponašaju u skladu sa obavezama propisanim ovim zakonom. Sva prava i obaveze etažnih vlasika deriviraju iz svojine kao najpotpunije vlasti na stvarima, čija je zaštita</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>zajedno imaju jedan glas u skupštini. U slučaju iz stava 4 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.</p> <p>Ako je etažni vlasnik nosilac prava svojine ili susvojine samo na garažnom, podrumskom ili nekom drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog prostora stambene zgrade.“</p> <p>Član 3 Predloga zakona: Član 7 mijenja se i glasi: „Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine. Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine i/ili sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom glasova prisutnih članova. Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika. Za obaveze koje preuzimaju</p>		<p>kada nije sproveden ostavinski postupak, ima stalni boravak u inostranstvu ili se dva puta uzastopno ne odazove na sjednicu skupštine etažnih vlasnika uredno pozvan, a da pri tome nije pisanim putem obavijestio upravnika stambene zgradu o razlozima svog neodazivanja.</p> <p>Smatra se da je vlasnik posebnog dijela uredno pozvan isticanjem obavještenja o danu, času i mjestu održavanja sjednice skupštine sa predloženim dnevnim redom na vidljivom mjestu u prostoru koji je zajednički dio zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih djelova (ulaz, hodnik i sl.).</p> <p>Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini.</p> <p>U slučaju iz stava 6 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini. Punomoćje iz stava 7 ovog člana ne mora biti ovjereno ukoliko se tiče redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova, dok kod odluka koje se tiču investicionog održavanja i zaduživanja zgrade, mora biti ovjereno kod notara i mora biti dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.</p> <p>ADV. SAVO JASNIĆ / MIRKO ĐEKIĆ: Poslije člana 5 dodaje se novi član, Način održavanja sjednica skupštine, koji glasi:</p>	<p>garantovana ustavom, ali s druge strane svojina obavezuje i vlasnik je dužan u vršenju svog prava da postupa obzirno prema opštim i tuđim interesima. Primjedbe koja se odnose na dostavljanje su predviđene drugim propisima, te nije cjelishodno utvrđivati drugačija pravila po pitanju dostavljanja pismena i odluka etažnim vlasnicima.</p> <p>Nije prihvaćena primjedba da punomoćje ne mora biti ovjereno za odluke koje se odnose na redovno održavanje.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.“</p>		<p>„Sjednice skupštine etažnih vlasnika mogu se održavati na sljedeće načine i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uz obavezno fizičko prisustvo etažnih vlasnika; - uz prisustvo punomoćnika etažnih vlasnika; - uz prisustvo putem video linka; - putem anketnih listića. <p>Punomoćnik iz stava 1 ovog člana mora imati punomoćje ovjereno od strane notara i dati upravniku ovjerenu kopiju punomoćja koja će stojati u dokumentaciji zgrade.</p> <p>Prisustvo sjednici putem video linka mora odobriti upravnik što se unosi u zapisnik sa sjednice.</p> <p>Održavanje sjednice putem anketnih listića i donošenje odluke na takav način će biti punovažno ukoliko su ispunjeni sljedeći uslovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obavještenje o održavanju glasanja putem ankete mora biti okačeno na oglasnu tablu, 5 dana prije početka održavanja ankete, i mora sadržati potpis upravnika ovjeren pečatom zgrade; - predložena odluka, o kojoj se glasa putem ankete, mora biti okačena na oglasnu tablu istog dana kada i obavještenje, gdje će stojati do posljednjeg dana održavanja ankete; - tekst predložene odluke sastavlja 	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>upravnik i ona mora imati jasno istaknut naslov i broj pod kojim se raspoznaje u dokumentaciji zgrade;</p> <ul style="list-style-type: none"> - svakom etažnom vlasniku anketni listić mora biti dostavljen u poštansko sanduče najkasnije dan prije početka održavanja ankete; - trajanje ankete mora biti minimalno 3 dana a maksimalno 7 dana, uključujući i neradne dane; - anketni listić mora jasno sadržati datum početka održavanja ankete, datum završetka ankete, naslov i broj odluke na koju se odnosi glasanje, potpis upravnika ovjeren pečatom zgrade, mjesto za potpis etažnog vlasnika ili njegovog punomoćnika, mjesto na koje se ostavljaju ispunjeni anketni listići; - anketno pitanje je referendumskog tipa sa ponuđenim odgovorima „da“ i „ne“; - nakon završetka ankete, predsjednik skupštine i upravnik zajednički utvrđuju rezultate glasanja putem ankete i objavljuju ih na oglasnoj tabli na način što se pojedinačno pored svakog etažnog vlasnika vidi njegov odgovor na određeno pitanje; - ishod glasanja može biti donošenje određene odluke za koju važe ista pravila kao i za donošenje odluka na bilo kojoj drugoj sjednici skupštine. 	

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>Član 5 Član 11 mijenja se i glasi: „Nužnim radovima smatraju se radovi na: 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija i temelja; 2) rekonstrukciji dimnjaka i dimovodnih kanala; 3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova; 4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i toplovodnog sistema, sistema za klimatizaciju); 5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljašnjem izgledu stambene zgrade; 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade; 7) zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu.“</p> <p>Član 6 Član 12 mijenja se i glasi: „Hitnim radovima smatraju se radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova, i to:</p>	<p>Opština Budva</p> <p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić</p>	<p>U članu 5 stav 1 tačka 7 Nacrta Zakona o održavanju stambenih zgrada potrebno je precizirati koji su to radovi na fasadi koji se smatraju hitnim i koje je organ lokalne uprave dužan da organizuje, jer je i u članu 4 stav 1 tačka 5 propisano da se radovi na rekonstrukciji fasade smatraju nužnim radovima.</p> <p>„Nužnim radovima smatraju se radovi na: 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja; 2) rekonstrukciji dimnjaka i dimovodnih kanala; 3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova; 4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja, sistema za klimatizaciju, i sl.); 5) rekonstrukciji fasade, odnosno spoljnog omotača zgrade; 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade; 7) ugradnji lifta ili drugi radovi na liftu. 8) Nužne rekonstrukcija urbanističke parcele“</p>	<p>Djelimično se prihvata. Predlogom zakona definisani su hitni radovi, kao radovi koji se moraju izvršiti, bez odlaganja, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite imovine, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica i do obezbjeđivanja sredstva za izvođenje nužnih radova.</p> <p>Nije prihvaćena primjedba koja se odnosi na uvođenje investicionih radova, jer su nužni radovi definisani članom 11 po svojoj prirodi investicioni radovi.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>1) radovi na plinskim instalacijama;</p> <p>2) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;</p> <p>3) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepjenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;</p> <p>4) radovi na električnoj instalaciji;</p> <p>5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;</p> <p>6) radovi na popravci oštećenih djelova krova;</p> <p>7) radovi na fasadi;</p> <p>8) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade.</p> <p>Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.</p> <p>Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.</p> <p>U slučaju iz stava 3 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa dužan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.</p> <p>Ako nijesu formirani organi upravljanja, etažni vlasnici su dužni da obezbijede obavljanje hitnih</p>			

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
radova na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.“			
<p>Član 9 Predloga zakona Član 9 U članu 16 stav 4 poslije riječi: „u turističkoj zoni“, dodaju se riječi: „odnosno posebnim ugovorom etažnih vlasnika, u skladu sa zakonom.“ Poslije stava 5 dodaje se novi stav koji glasi: „Investitor stambene zgrade dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ o prenosu prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, u roku od 15 dana od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.“ Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi: „Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik stambene zgrade je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz</p>	<p>Opština Pljevlja Opština Berane ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša ADV. Gorjana Leković „Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić Radimir Stanišić Vesna Todorović Milan Marković Ana Ferdinandi</p>	<p>Mijenja se član 16, stav 4 na način da sada glasi: „Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni, odnosno posebnim ugovorom, u skladu sa pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika.“ U članu 16, sada članu 17, nakon stava 6 dodaje se novi stav koji glasi: „Račun iz stava 6 ovog člana smatra se dostavljenim ukoliko je poslat preporučenom poštom na adresu etažnog vlasnika iz lista nepokretnosti predmetne zgrade ukoliko je u pitanju fizičko lice, odnosno na zvaničnu adresu iz CRPS-a ukoliko se radi o pravnom licu.“ „Izuzetno od stava 1 ovog člana zakupac, odnosno korisnik posebnog dijela stambene zgrade, je solidarno odgovoran za troškove održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele. Ukoliko je zakupac, odnosno korisnik ugovorom sa vlasnikom posebnog dijela</p>	<p>Primjedba na član 16 stav 4 je prihvaćena.</p> <p>Ne prihvataju se predložene izmjene člana 16 povodom dostavljanja, i obaveze zakupaca. Način dostavljanja pismena definisan je Zakonom o upravnom postupku. Zakupac ne može biti obveznik plaćanja ukoliko nije drugačije predviđeno posebnim ugovorom između zakupca i vlasnika.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>stava 7 ovog člana u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka.“ Dosadašnji st. 6 i 7 postaju st. 7 i 8.</p> <p>Član 16 osnovnog teksta zakona: Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima.</p> <p>Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.</p> <p><u>Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.</u></p> <p>Izuzetno od stava 3 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade izgrađene u turističkoj zoni.</p>	<p>Jelena Ilić</p> <p>Milanka Knežević</p> <p>Obrad Sekulić</p>	<p>isključio obavezu plaćanja troškova iz stava 1 ovog člana, ima pravo regresa od vlasnika.“</p> <p>Najveći broj primjedbi je dostavljen na utvrđenu vrijednost boda na osnovu koje se utvrđuje iznos troškova održavanja stambene zgrade, čija vrijednost nije promijenjena Predlogom zakona.</p> <p>Povećati cijenu boda za garaže i održavanje garaža, jer je za održavanje garaža potrebno izdvojiti veći iznos. Naime, garaža kao objekat sadrži agregate, splinker sisteme, sisteme za odimljavanje, javljače požara, rampe i sl za koju opremom je zakonom predviđeno da se pregledi instalacija moraju vršiti svakih 6 mjeseci i to pod uslovom da ovi sistemi nemeju kvarova.</p>	<p>Primjedba koja se odnosi na promjenu cijene boda nije prihvaćena. Zakonom je uveden princip: „prvo štedi pa investiraj“. Sredstva koja se sakupljaju na računu stambene zgrade služe za održavanje stambene zgrade, odnosno za redovne, nužne i hitne radove na stambenoj zgradi. Zakonom je definisan minimum koji predstavlja vrijednost koja je neophodna da bi se stambena zgrada održavala u ispravnom stanju. Čak i na nivou koji je utvrđen u uslovima značajne starosti stambenog fonda nije moguće ostvariti ovu funkciju odnosno na kvalitetan način održavati stambenu zgradu. Izuzetak su naravno stambene zgrade novije izgradnje koje na ovaj način prikupljaju sredstva za buduće investicije. Zakonom je utvrđen minimum, dok se vrijednost boda utvrđuje odlukom skupštine, ili izuzetno kupoprodajnim ugovorom, saglasnošću volja etažnih vlasnika.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade dužan je da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.</p> <p>Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.</p> <p>Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.</p>		<p>I pored postojanja ovog člana Zakona, značajan broj Skupština stanara donosi Odluku o visini boda u kojoj određuje niži iznos mjesečne naknade za održavanje (pretežno u fiksnom iznosu). Ono što nije jasno jeste kakve su pravne posledice u navedenom slučaju. Zakon jasno navodi da vrijednost boda ne može biti manja od „0,2 €“ ali ne predviđa nikakvu pravnu posledicu u slučajevima registrovanja Skupštine stanara sa odlukom o visini boda koja je prema važećem Zakonu – nezakonita. Prema informacijama koje sam dobio iz Sekretarijata nadležnog za registraciju Skupština, taj Organ nije nadležan da odbije registraciju skupštine stanara, te se postavlja pitanje kakve su pravne posledice u slučaju donošenja i stupanja na snagu Odluke o visini boda koja nije saglasna Zakonu?</p>	<p>Primjedba na cijenu boda za održavanje garaža nije prihvaćena. Naime, Zakonom je utvrđen minimum vrijednosti boda i iznosi 0,5 boda za garaže (0,10€). O vrijednosti boda odlučuju etažni vlasnici, u konkretnom slučaju oni koji imaju garažna mjesta, te nema smjetnje da se odlukom etažnih vlasnika vrijednost boda uveća i omogući adekvatno održavanje garaža.</p> <p>Zakon je jasan u smislu utvrđene vrijednosti boda. Organ lokalne uprave shodno ovlašćenjima po službenoj dužnosti vodi računa o zakonitosti akata koje dostavljaju organi upravljanja stambene zgrade.</p>
<p>Član 12 U članu 20 stav 1 poslije riječi: „Organ lokalne uprave će“ dodaju se riječi:</p>	<p>Opština Tivat ADV. Gorjana</p>	<p>Mijenja se član 20, stav 1 koji glasi: Organ lokalne uprave može rješenjem, na zahtjev upravnika, u skladu sa odlukom</p>	<p>Ne prihvata se jer obaveza donošenja rješenja proističe iz javnih ovlašćenja i nadležnosti</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
„po službenoj dužnosti“.	Leković	<p>skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.</p> <p>Rješenje iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.</p> <p>Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.</p> <p>Nadležni organ ne može obračunati iznos i utvrditi način plaćanja po službenoj dužnosti ukoliko mu odluka skupštine vlasnika, kao i žiro račun stambene zgrade nisu dostavljeni. Zato smatramo da ova izmjena nije održiva, te predlažemo da se ovaj stav ne mijenja ili da se definišu kaznene odredbe i za skupštinu vlasnika odnosno upravnika u koliko u predviđenom roku ne dostavi odluku i broj žiro računa organu koji će na osnovu te odluke rješenjem obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova etažnim vlasnicima.</p>	<p>organa lokalne uprave.</p> <p>Primjedba na član 20 data od opštine Tivat je prihvaćena te utvrđena obaveza podnošenja zahtjeva upravnika, a radi donošenja zakonitog rješenja organa lokalne uprave.</p>
<p>Član 13 U članu 21 st. 6 i 7 mijenjaju se i glase: „Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od 10 dana od dana prestanka</p>	<p>ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša</p> <p>ADV. Gorjana Leković</p>	<p>Član 21 mijenja se i glasi: „Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele. O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik je dužan da na vidljivom mjestu u prostoru koji je zajednički</p>	<p>Primjedbe koje se odnose na preciziranje izvještavanja upravnika su djelimično usvojene. Predlogom zakona preciziran</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>mandata. Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od sedam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku, odnosno predsjedniku skupštine etažnih vlasnika ili nadležnom organu lokalne uprave:</p> <p>podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu; preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za održavanja stambene zgrade.“ Poslije stava 7 dodaje se novi stav koji glasi: „Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika stambene zgrade, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.“</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić /Miloš Grubač</p>	<p>dio zgrade i koji je u svakodnevnoj upotrebi vlasnika posebnih djelova (ulaz, hodnik i sl.) istakne sljedeće izvještaje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mjesečni izvještaj o novčanim tokovima, koji sadrži: Početno stanje na računu/računima Stambene zgrade, sumu i osnov priliva, sumu i osnov odliva u toku mjeseca, i krajnje stanje na računu/računima; 2) Mjesečni izvještaj o stanju investicionog/rezervnog fonda; 3) Mjesečni izvještaj o vlasnicima protiv kojih će biti pokrenut proces prinudne naplate; 4) Kvartalni izvještaj o novčanim tokovima; 5) Kvartalni izvještaj o stanju investicionog/rezervnog fonda; 6) U roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade čija je vrijednost iznad 1.000 EUR, nužnih, hitnih, investicionih radova na stambenoj zgradi; 7) Godišnji izvještaj o radu upravnika. Izvještaji iz stava 2 ovog člana će biti propisani Pravilnikom o izradi mjesečnih, kvartalnih izvještaja o radu upravnika. Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici. <p>Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika. Privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, dužni su da o</p>	<p>način izvještavanja upravnika, kao i obaveza predaje izvještaja, pečata i dokumentacije koja se donosi na poslove održavanja stambene zgrade. Propisana je i obaveza nadležnog organa lokalne uprave da obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade o prestanku mandata upravnika a radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
		<p>korišćenju sredstava podnesu izvještaj skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz st. 2, 3 i 4 ovog člana.</p> <p>Potrebno je zakonski bliže regulisati postupanje organa nadležnog za registraciju Skupštine stanara u slučaju prestanka funkcije upravnika, tj. propisati obavezno postupanje, obavještanje stanara o procesu imenovanja novog upravnika, u cilju obezbeđenja javnog interesa.</p>	
<p>Član 14 Član 22 mijenja se i glasi: „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 obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade. Nadležni organ lokalne uprave dužan je da rješenje o imenovanju iz stava 1 ovog člana dostavi inspektor za stanovanje, u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja. Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme do tri mjeseca. Privremenom upravniku za rad</p>	<p>Opština Nikšić Opština Budva Opština Tivat Opština Bar ART GLORIA“ doo Sanja Mugoša ADV. Gorjana Leković</p>	<p><u>Bliže definisati institut privremenog upravnika, nadležnost za imenovanje, uslove za obavljanje ove funkcije, prava i obaveze, i dr.</u></p> <p>U članu 14 Nacrta Zakona je predviđena je obaveza imenovanja upravnika, pri čemu nijesu predviđeni uslovi koje mora da ispunjava privremeni upravnik, da bi bio imenovan, te nije predviđen ni postupak imenovanja privremenog upravnika. S toga treba dodati novi stav: „Postupak i bliži uslovi imenovanja privremenog upravnika stambene zgrade u kojoj nijesu obrazovani organi upravljanja će biti uređeni posebnim propisom koji donosi Vlada Crne Gore.“</p>	<p>Primjedba je djelimično prihvaćena.</p> <p>Predlogom zakona precizirana je definicija upravnika: „Za upravnika se može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.“, i analogno se primjenjuje se i na institut privremenog upravnika. Takođe,</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>pripada naknada koju utvrđuje organ lokalne uprave na teret sredstava za redovno održavanje stambene zgrade, u skladu sa naknadama koje se uobičajeno utvrđuju za rad upravnika u stambenim zgradama istog ili približnog broja posebnih djelova.</p> <p>Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, privremeni upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa.</p> <p>Član 15 Poslije člana 22 dodaje se član koji glasi:</p> <p>„Obaveze privremenog upravnika Član 22a Privremeni upravnik je dužan da sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika, radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja. Ako se na osnovu saziva iz stava 1 ovog člana na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika, odnosno nema kvoruma, privremeni upravnik je dužan da prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice</p>	<p>„Akvila“ doo Podgorica/Rado van Šušić/ Miloš Grubač</p>	<p>U vezi sa članom 14 stav 5 mišljenja sam da bi nadležno Ministarstvo trebalo da utvrdi, tj. propiše okvirne iznose naknada za rad privremenih upravnika, zavisno od veličine stambenih zgrada, odnosno broja posebnih djelova.</p> <p>U članu 14 Nacrta koji se odnosi na član 22 Predlažemo sljedeće: „Privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruha ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja“</p> <p>U dijelu privremeni upravnik ostalo je nejasno da li “drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruha ili preduzetnik” moraju biti registrovani za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade i ako je tako na koji način se fizičko lice registruje za poslove upravljanja? Već iznijet predlog je da se napravi lista raspoloživih kandidata koji bi bili obučeni za vršenje funkcije privremenog upravnika, na način da bi morali proći neku provjeru znanja, jer se dešava da se lica prihvate te dužnosti zbog naknade a da ne obavljaju funkciju kvalitetno zbog nestručnosti.</p>	<p>nadležni organi lokalne uprave u čijoj je nadležnosti vođenje registara iz člana 26 ovog zakona posjeduju podatke od značaja za postupak imenovanja privremenog upravnika te cijenimo da je ova materija u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i zavisi od ustanovljene prakse. Predlogom zakona je prihvaćeno rješenje da etažni vlasnik – upravnik kao fizičko lice ne mora biti registrovan, ukoliko je upravnik samo u toj skupštini, dok u slučaju da poslove upravnika obavlja u više skupština etažnih vlasnika mora biti registrovan za poslove upravljanja odnosno osnovati privredno društvo ili se registrovati kao preduzetnik.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>skupštine etažnih vlasnika, upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Ako na drugoj sjednici skupštine etažnih vlasnika nema kvoruma, odnosno nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika stambene zgrade, odluke će se donijeti glasovima većine prisutnih etažnih vlasnika.</p> <p>Konstitutivna skupština razmatra i donosi odluku, naročito o: izboru upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika, načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade, utvrđivanju vrijednosti boda, nazivu stambene zgrade i izradi pečata, koji se izrađuje u skladu sa nazivom stambene zgrade i otvaranju zajedničkog računa stambene zgrade.</p> <p>Na sjednici iz stava 4 ovog člana, konstitutivna skupština razmatra i usvaja predlog ugovora o međusobnim odnosima između skupštine i upravnika i pravila o međusobnim odnosima vlasnika.</p> <p>Privremeni upravnik je dužan da u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice istakne obavještenje na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugi način obavijesti etažne vlasnike o</p>			

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>konstituisanju skupštine etažnih vlasnika.</p> <p>Obavještenje iz stava 6 ovog člana naročito sadrži: podatke o upravniku i predsjedniku skupštine stambene zgrade sa kontakt podacima i odlukama donijetim na konstitutivnoj sjednici.</p> <p>Privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, dostavi po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz st. 4 i 5 ovog člana nadležnom organu lokalne uprave sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika.“</p>			
<p>Član 25 osnovnog teksta Zakona</p> <p>Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:</p> <ul style="list-style-type: none"> - narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja; - mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem; - mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem; - mijenjati i narušavati izgled na drugi način. <p>Obim i vrstu dopuštenih radova iz</p>	<p>ADV. Savo Jasnić / Mirko Đekić</p>	<p>U članu 25, sada članu 26, stav 1 se mijenja i glasi:</p> <p>„Bez odobrenja skupštine etažnih vlasnika i organa lokalne uprave zabranjeno je: narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja, reklamno-oglasnih panoa i natpisa; mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem; mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem; narušavati izgled urbanističke parcele i zgrade postavljajući bilo koji montažni objekat privremenog ili trajnog karaktera na zgradu ili u njenoj neposrednoj blizini;</p>	<p>Ne prihvata se.</p> <p>Navedena pitanja su predmet Zakona o svojinsko pravnim odnosima i proizilaze iz svojine kao najpotpunijeg prava na stvari.</p> <p>Dozvole/odobrenja za postavljanje privremenih objekata izdaju se u skladu sa Programom privremenih objekata, koji donoosi jedinica lokalne samouprave. Isto je ograničeno pravom svojine na urbanističkoj parceli.</p>

ČLAN	SUBJEKAT KOJI JE DAO PRIMJEDBU	PRIMJEDBA	OBRAZLOŽENJE
<p>stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave.</p>		<p>mijenjati i narušavati izgled na drugi način. Obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave, a postavljanje dozvoljava skupština etažnih vlasnika, odnosno upravnik, u formi saglasnosti.</p> <p>Nakon člana 25, sada člana 26, dodaje se novi član: „Korišćenje zajedničkih površina zgrad“, koji glasi: Zajedničke površine zgrade su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svi djelovi zgrade koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, u smislu člana 166 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09) - urbanistička parcela na kojoj je zgrada izgrađena, na kojoj vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu, u smislu člana 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list Crne Gore“ broj 19/09) <p>Način i uslove korišćenja zajedničkih površina zgrade skupština etažnih vlasnika može regulisati u formi generalne odluke, odluke za svaki slučaj pojedinačno ili u sklopu pravila zgrade iz člana 4 stav 1 ovih izmjena i dopuna.</p> <p>Račun izdat, od strane zgrade, korisniku zajedničkih površina zgrade je izvršna isprava u izvršnom postupku i za dostavljanje se primjenjuju ista pravila kao i za račun iz člana 2 ovih izmjena i dopuna.</p>	<p>Isto se odnosi na postavljanje reklama, panoa, i dr. na fasadi stambene zgrade koja je shodno Zakonu o svojinsko pravnim odnosima u zajedničkoj svojini etažnih vlasnika.</p>