



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 111-40/13  
Podgorica, 6.06.2019. godine

**GLAVNI GRAD PODGORICA**  
**Sekretarijat za komunalne poslove**

**PODGORICA**

**Predmet: Mišljenje na Vaš zahtjev, broj 04-D1-371/19-2621 od 18.04.2019. godine**

Povodom vašeg dopisa kojim ste tražili davanje mišljenja u vezi sa postupkom konstituisanja organa upravljanja stambenom zgradom, inicijativi za održavanje sjednice skupštine etažnih vlasnika i formiranju skupštine etažnih vlasnika posebnih garaža, upućujemo da ovo ministarstvo vrši nadzor nad sprovođenjem Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, broj 41/16, 84/18), dok je nadzor nad sprovođenjem odredbi Zakona o svojinsko – pravnim odnosima („Službeni list CG“, br. 19/9) u nadležnosti Ministarstva finansija.

Kako je Zakonom o svojinsko pravnim odnosima propisan institut etažne svojine, pojam upravljanja stambenom zgradom, organi upravljanja, način odlučivanja i dr. upućujemo na čl. 184 i 185 ovog zakona.

Članom 184 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima propisano je predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine. Članom 185 stav 1 istog zakona propisano je da inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i 1/4 vlasnika.

Povodom navedenog upućujemo da je jedan od načina formiranja organa upravljanja propisan članom 22 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada koji 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.“

Što se tiče načina odlučivanja, oba zakona sadrže identičnu normu, i to:  
Članom 186 stav 1 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima propisano je:  
“Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.”

Članom 7 st.1 i 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je:  
“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.”

Stavom 1 propisano je pravilo, dok je stavom 2 istog člana propisan izuzetak od navedenog pravila koji omogućava odlučivanje 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.

Nadalje, povodom pitanja koji se odnosi na registrovanje posebne skupštine etažnih vlasnika garaža, upućujemo na sljedeće:

Članom 170 Zakona o svojinsko pravnim donosima je propisano:

“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 svojину imaju samo vlasnici tih posebnih djelova."

Članom 186 stav 5 propisano je da ako iz pravila vlasnika (koje donosi skupština etažnih vlasnika-član 183 Zakona) proističe obaveza da samo neki vlasnici snose troškove održavanja djelova zgrade, tim pravilima se može predvidjeti da samo ti vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova.

Članom 191 istog zakona propisano je :

"Pravila o međusobnim odnosima vlasnika sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajedničkih djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr.

Pravila vlasnika se donose većinom glasova prisutnih članova skupštine.

Svaki vlasnik može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika.

Pravila vlasnika odlažu se u registar koji vodi nadležni organ lokalne uprave.

Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice."

Članom 6 stav 6 **Zakona o održavanju stambenih zgrada** je propisano da 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.

Članom 16 stav 5 istog zakona propisano je da troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih djelova stambene zgrade (podrumi, garaže, garažna mjesta), koji su u svojini samo nekih etažnih vlasnika, snose njihovi vlasnici.

Shodno citiranim odredbama proizilazi da odluke o upravljanju i održavanju posebnih garaža donose vlasnici tih posebnih djelova.

S poštovanjem,

Odobrio,  
Generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja  
Marko Čanović

Verifikovala,  
Radmila Lainović, rukovoditeljka direkcije

Obradila,  
Ana Đukanović, samostalni savjetnik

Đukanović



MINISTAR

Paolo Radulović