



Broj: 111-40/23
Podgorica, 30.07.2019. godine

ZETAGRADNJA DOO PODGORICA
Željko Vučeković, izvršni direktor

Podgorica
Bulevar Ivana Crnojevića br. 99/2

Predmet: Mišljenje u vezi primjene člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva kojim ste tražili mišljenje u vezi sa primjenom člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl. list CG“, br. 41/16 i 84/18) upućujemo na sljedeće:

Članom 16 st. 1, 2 i 3 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je:

„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.

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.

Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.“

- Povodom Vašeg pitanja da li skupština etažnih vlasnika u skladu sa zakonom ima pravo da utvrdi vrijednost boda neto površine stambene ili neto površine poslovnog prostora veću od zakonskog minimuma, odnosno veću od 0,2€/m², upućujemo da iz citiranog člana 16 stav 3 nedvosmisleno proizilazi da skupština etažnih vlasnika može u skladu sa zakonom da utvrdi vrijednost boda veću od 0,2€/m² neto površine stambenog, poslovnog ili nestambenog prostora. Povodom navedenog upućujemo na citirani član 16 stav 1 kojim je propisano da se troškovi održavanja utvrđuju **prema stvarnim troškovima**, a da troškove snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova.
- Nadalje, povodom pitanja da li je skupština etažnih vlasnika u obavezi da prilikom odlučivanja utvrdi vrijednost boda jednaku za stambene i poslovne prostore, ili pak ima pravo da utvrdi različitu vrijednost boda, te da li Zakon o održavanju stambenih zgrada ograničava skupštinu etažnih vlasnika da za poslovne prostore utvrdi i naplaćuje veću vrijednost boda po jednom metru kvadratnom u odnosu na stambene prostore, upućujemo na odredbu člana 16 stav 1 kojom je propisano da se troškovi održavanja utvrđuju prema stvarnim troškovima, te da skupština etažnih vlasnika može u skladu sa zakonom da utvrdi različitu vrijednost boda za prostore različite namjene.

- U vezi pitanja koje se odnosi na postupak sazivanja skupštine etažnih vlasnika, koja je registrovana u skladu sa zakonom, upućujemo na član 184 Zakona o svojinsko – pravnim odnosima kojim je propisano da predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine, odnosno član 185 koji propisuje da inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i 1/4 vlasnika.

S poštovanjem,

 **MINISTAR**
Pavle Radulović


Odobrio,

Marko Čanović, generalni direktor Direktorata za razvoj stanovanja


Verifikovala,

Radmila Lainović, rukovoditeljka direkcije za stanovanje


Obradila,

Ana Đukanović, samostalni savjetnik
