

Na osnovu člana 95 tačka 3 Ustava Crne Gore donosim

# Ukaz o proglašenju Zakona o održavanju stambenih zgrada

Proglašavam **Zakon o održavanju stambenih zgrada**, koji je donijela Skupština Crne Gore 25. saziva, na Šestoj sjednici prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2016. godini, dana 28. juna 2016. godine.

Broj: 01-636/2

Podgorica, 01.07.2016. godine

Predsjednik Crne Gore,

**Filip Vujanović**, s.r.

Na osnovu člana 82 stav 1 tačka 2 i člana 91 stav 1 Ustava Crne Gore, Skupština Crne Gore 25. saziva, na Šestoj sjednici prvog redovnog (proljećnjeg) zasijedanja u 2016. godini, dana 28. juna donijela je

## Zakon o održavanju stambenih zgrada

*Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 41/2016 od 6.7.2016. godine, a stupio je na snagu 14.7.2016.*

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### **Predmet**

#### **Član 1**

Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

#### **Primjena zakona**

#### **Član 2**

Etažni vlasnik, pravo svojine na posebnom dijelu, zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada (u daljem tekstu: urbanistička parcela), ostvaruje u skladu sa zakonom kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom.

## **Zajednički djelovi stambene zgrade**

### **Član 3**

Zajedničkim djelovima stambene zgrade, pored zajedničkih djelova stambene zgrade utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi, smatraju se naročito:

- prilaz do ulaza u objekat;
- poslužne prostorije kao što su: prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade, ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva;
- prostorije za održavanje i kućne servise, kao što su: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobijem i okupljanje stanara;
- uređene zelene, sportske i druge površine;
- parking prostori.

Zajedničkim djelovima stambenih zgrada u turističkim zonama (ekskluzivne stambene zgrade), smatraju se i prostorije:

- za prijem gostiju, odnosno recepcija i hol;
- za sport i rekreaciju, kao što su: sale za fizičko vježbanje, fitnes dvorane, trim sale, teretane i slično;
- za fizički oporavak i rekreaciju, kao što su: prostorije za masažu, saune, prostorije za fizički odmor i slično;
- za sportove u vodi: bazeni, bazeni za masažu, i slično;
- u zajedničkoj svojini u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

## **II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE I URBANISTIČKE PARCELE**

### **Izvođenje radova**

#### **Član 4**

Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Održavanje urbanističke parcele obuhvata izvođenje radova kojima se obezbjeđuje ispravnost, neometana upotreba, sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele.

### **Način organizovanja poslova održavanja**

#### **Član 5**

O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština).

Izuzetno od stava 1 ovog člana, poslovi i način održavanja stambenih zgrada i urbanističkih parcela u turističkim zonama mogu da se utvrde ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade zaključenim između investitora 1/ ili drugog vlasnika i kupca.

Upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik) je dužan da pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika i ugovor o prenosu prava svojine iz stava 2 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njihovog donošenja, odnosno od zaključenja ugovora.

Investitor stambene zgrade u smislu ovog zakona je lice na čije ime je izdata građevinska dozvola i može biti pravno lice, fizičko lice, preduzetnik, privredno društvo, stambena zadruga, državni organ, organ državne uprave, organ lokalne samouprave, organ lokalne uprave ili javna ustanova.

## **Način odlučivanja**

### **Član 6**

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki etažni vlasnik posebnog dijela ima jedan glas u skupštini.

Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini.

U slučaju iz stava 3 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini.

Punomoćje iz stava 4 ovog člana dostavlja se u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

## **Kvorum za odlučivanje**

### **Član 7**

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako se ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom ne postigne kvorum za odlučivanje, skupština odlučuje većinom 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 skupština etažnih vlasnika i upravnik u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici.

## **Povjeravanje održavanja**

### **Član 8**

Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, skupština može da obezbijedi zaključivanjem ugovora sa privrednim društvom, pravnim licem, stambenom zadrugom i preduzetnikom registrovanim za obavljanje poslova održavanja.

Ugovor iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

- vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- cijenu, način i uslove plaćanja;
- način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;
- međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana, novi ugovor se zaključuje u roku od 30 dana od dana raskida prethodnog ugovora.

Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju

stambene zgrade i urbanističke parcele.

U slučaju iz stava 4 ovog člana međusobna prava i obaveze uređuju se ugovorom koji naročito sadrži:

- način obavljanja poslova na održavanju stambenih zgrada, ulaza ili lamela zgrade;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje; i
- način izvještavanja o utrošku sredstava za održavanje.

## **Vrste radova**

### **Član 9**

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, su:

- radovi redovnog održavanja;
- nužni radovi;
- hitni radovi.

## **Radovi redovnog održavanja**

### **Član 10**

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

- 1) krečenje ili bojanje unutrašnjih zidova;
- 2) bojanje spoljne i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi;
- 3) farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi;
- 4) keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova;
- 5) zamjena podnih obloga i premazivanje podova;
- 6) bojanje fasade;
- 7) zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine, grilje i slično);
- 8) opravke ravnih i kosih krovova;
- 9) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i slično);
- 10) zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi;
- 11) redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
- 12) redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju;
- 13) redovni servisi liftova;
- 14) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
- 15) redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- 16) redovni servisi na vodovodnim, kanizacionim, električnim, plinskim i drugim instalacijama;
- 17) redovni servisi aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- 18) čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih

prostora zgrade i posebnih djelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;

- 19) čišćenje kanala za smeće;
- 20) čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- 21) održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- 22) drugi radovi redovnog održavanja.

Radovi na redovnom održavanju urbanističke parcele su:

- 1) održavanje spoljne rasvjete koja pripada urbanističkoj parceli;
- 2) uređenje zelenih površina;
- 3) uređenje i popravka mobilijara;
- 4) održavanje parking mjesta;
- 5) održavanje higijene na tim prostorima i
- 6) drugi radovi redovnog održavanja.

## **Nužni radovi**

### **Član 11**

Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
- 2) dimnjacima i dimovodnim kanalima;
- 3) ravnim i kosim krovovima;
- 4) zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.);
- 5) fasadama, odnosno radovi na spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- 6) izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.

## **Hitni radovi**

### **Član 12**

Hitnim radovima smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi i njihove sigurnosti i zaštite imovine moraju izvršiti bez odlaganja, i to:

- 1) radovi na liftu;
- 2) radovi na plinskim instalacijama;
- 3) radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 4) radovi na sistemu za klimatizaciju;
- 5) radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- 6) radovi na električnoj instalaciji;
- 7) radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 8) radovi na popravci oštećenih djelova krova;

- 9) radovi na fasadi;
- 10) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade;
- 11) radovi na sanaciji klizišta.

## **Obavještavanje o preduzimanju hitnih radova**

### **Član 13**

Etažni vlasnik je dužan da po saznanju, bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova.

Etažni vlasnik dužan je da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.

Kada prijete opasnost od štete iz stava 2 ovog člana svaki etažni vlasnik dužan je da preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

Nužne mjere u smislu stava 3 ovog člana su radnje i postupci (hitne popravke na električnim, vodovodnim, plinskim, kanalizacionim i drugim instalacijama, popravke krova, fasade, i sl) koji imaju za cilj otklanjanje opasnosti od štete na posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade.

## **Obavljanje hitnih radova**

### **Član 14**

Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.

Upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice, stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

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.

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.

## **Nadležnost u slučaju neobavljanja hitnih radova**

### **Član 15**

Ako skupština etažnih vlasnika odnosno upravnik, ne obezbijede izvođenje hitnih radova, nadležni organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi izvođenje tih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva ili na drugi način, na teret stambene zgrade.

Organi upravljanja stambene zgrade dužni su da troškove za radove iz stava 1 ovog člana naknade jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne samouprave.

Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

Kada nijesu osnovani organi upravljanja stambene zgrade, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za naknadu troškova za radove iz stava 1 ovog člana jedinici lokalne samouprave.

Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

Ako, u slučaju potrebe obavljanja nužnih i hitnih radova etažni vlasnik nije u posebnom djelu a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu organa uprave preko inspektora za stanovanje, odnosno

nadležnog organa lokalne uprave preko komunalnog inspektora, može se izvršiti ulazak u odnosne prostorije bez pristanka etažnog vlasnika, ako je to neophodno radi otklanjanja neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i imovine.

## **Troškovi održavanja**

### **Član 16**

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/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> 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.

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.

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.

Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.

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.

## **Upravljanje sredstvima održavanja**

### **Član 17**

Ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik.

Etažni vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio stambene zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade i urbanističke parcele, bez ovlašćenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim u slučaju izvođenja hitnih radova.

Sredstva za izvođenje radova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim djelovima stambene zgrade i urbanističke parcele mogu se obezbjeđivati i sufinansiranjem sa zainteresovanim licima, kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave, i na drugi način u skladu sa zakonom.

## **Namjena sredstava**

### **Član 18**

Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade etažni vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, i to:

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;
- hitnih radova;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele raspolaže upravnik.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga, registrovani za obavljanje poslova održavanja, raspolaže sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele pod uslovima i u granicama utvrđenim, odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika i ugovorom o međusobnim pravima i obavezama zaključenim sa skupštinom etažnih vlasnika.

## **Zajednički račun**

### **Član 19**

Upravnik je dužan da otvori zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele.

Upravnik, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu dužan je da radi otvaranja zajedničkog računa iz stava 1 ovog člana podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike.

Organ uprave nadležan za poslove statistike dužan je da u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva i izvoda iz stava 3 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od dana prijema, akt iz stava 4 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

Po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana dužan je da otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade.

Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani odvojeno za ulaze odnosno lamele, zajednički račun se otvara odvojeno za svaki ulaz odnosno lamelu.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u registar stambenih zgrada.

## **Rješenje**

### **Član 20**

Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom 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.

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.

Podatke iz stava 2 ovog člana, dužan je da pribavi organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika.

Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.

## **Izveštaj o korišćenju sredstava održavanja**

### **Član 21**

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 podnese pisani izvještaj skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj.

Izveštaj iz stava 2 ovog člana naročito sadrži podatke o izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu.

Skupština usvaja izvještaj iz stava 2 ovog člana i isti objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade.

Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.

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 zadruka iz člana 18 stav 3 ovog zakona, dužni su da o korišćenju sredstava podnesu izvještaj skupštine etažnih vlasnika i upravniku, na način iz st. 2, 3 i 4 ovog člana.

## **Privremeni upravnik**

### **Član 22**

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 dužan da sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja, u roku od 15 dana od dana imenovanja.

Privremeni upravnik se imenuje na vrijeme od tri mjeseca.

Privremenom upravniku za rad 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.

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.

Prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik je dužan da upozori etažne vlasnike o posljedicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika.

Ako ni poslije drugog poziva iz stava 6 ovog člana, etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja stambenom zgradom, privremeni upravnik je dužan da u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posljedicama propuštanja i o tome obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove.

# **Obavještanje o raspolaganju sa posebnim dijelom**

## **Član 23**

Etažni vlasnici su dužni da svaku promjenu u odnosu na raspolaganje posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom prijave skupštini etažnih vlasnika, odnosno upravniku.

Upravnik je dužan da o promjenama iz stava 1 ovog člana obavijesti nadležni organ lokalne uprave.

Etažni vlasnik je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu.

Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:

- podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime i adresa, za fizičko lice, odnosno naziv, sjedište i poreski identifikacioni broj, za pravno lice);

- površinu zakupljenog prostora;

- trajanje zakupa.

Upravnik, odnosno privremeni upravnik je dužan da kvartalno dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima iz stava 1 ovog člana.

Etažni vlasnik je dužan da, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa.

## **Kućni red**

### **Član 24**

Etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni su da se pridržavaju kućnog reda.

Kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

## **Nedopušteni radovi**

### **Član 25**

Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:

- narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja;

- mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem;

- mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem;

- 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.

## **Registri**

### **Član 26**

Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada dužan je da vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri vođenje registara.

Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz stava 1 ovog člana dostavi podatke o:

- katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada,
- stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje),
- posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status),
- pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i
- teretima i ograničenjima.

## **Promjena načina korišćenja**

### **Član 27**

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju, odnosno poslovna prostorija nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade može se pretvoriti u posebni ili zajednički dio stambene zgrade na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

## **III. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA**

### **Obezbjeđivanje sredstava za rješavanje stambenih potreba**

#### **Član 28**

Država, odnosno jedinice lokalne samouprave obezbjeđuju sredstva za rješavanje stambenih potreba zaposlenih u državnim organima, odnosno organima lokalne samouprave, u skladu sa potrebama i mogućnostima.

### **Nadležnost za donošenje propisa**

#### **Član 29**

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba lica čiji je rad od interesa za državu, odnosno jedinicu lokalne samouprave utvrđuju se propisom Vlade, odnosno nadležnog organa lokalne samouprave.

Postupak, način i kriterijumi za rješavanje stambenih potreba sudija, državnih tužilaca i sudija Ustavnog suda Crne Gore, utvrđuju se aktom Sudskog savjeta, Tužilačkog savjeta i Ustavnog suda Crne Gore.

### **Način obezbjeđivanja**

#### **Član 30**

Vlada odnosno jedinica lokalne samouprave može, pored finansijskih sredstava za rješavanje stambenih potreba lica iz čl. 28 i 29 ovog zakona, obezbjeđivati i građevinsko zemljište i druga sredstva, u skladu sa zakonom.

## **IV. NADZOR**

## **Organi nadležni za nadzor**

### **Član 31**

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada vrši organ državne uprave nadležan za stambene poslove i nadležni organ lokalne uprave.

### **Inspeksijski nadzor**

#### **Član 32**

Poslove inspeksijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspeksijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.

Poslove inspeksijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada u okviru propisanih nadležnosti lokalne uprave vrši nadležni organ lokalne uprave, preko komunalnog inspektora, u skladu sa zakonom.

### **Ovlašćenja inspektora za stanovanje**

#### **Član 33**

U vršenju poslova inspeksijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, naročito:

1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) da li je nadležni organ lokalne uprave obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);

5) da li je nadležni organ lokalne uprave, dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

6) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

7) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);

8) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

9) da li je nadležni organ lokalne uprave imenovao, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj

dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

10) da li nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne uprave povjeri vođenje registra vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih, djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

11) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavio podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 2).

## **Ovlašćenja komunalnog inspektora**

### **Član 34**

U vršenju poslova inspekcijuskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

1) da li je etažni vlasnik otklonio bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) da li je etažni vlasnik o svom trošku izvršio opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

5) da li su u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela opunomoćili predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);

6) da li je etažni vlasnik po saznanju bez odlaganja, obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);

7) da li je etažni vlasnik, bez odlaganja, prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);

8) da li je etažni vlasnik, kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzeo nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);

9) da li je upravnik obezbijedio obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);

10) da li je upravnik obezbijedio 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 (član 14 stav 3);

11) da li je etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);

12) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogućio pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);

13) da li je etažni vlasnik uplatio kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2 ovog zakona);

14) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i

preduzima 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 (član 16 stav 5);

15) da li je upravnik otvorio zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 19 stav 1);

16) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 19 stava 4 ovog zakona, otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);

17) da li upravnik vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);

18) Da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);

19) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);

20) da li je privredno društvo, pravno lice, preduzetnik i stambena zadruga iz člana 18 stav 3 ovog zakona, podnijelo izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);

21) da li je privremeni upravnik u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazvaio sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);

22) da li je prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, privremeni upravnik upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6);

23) da li je privremeni upravnik pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o posledicama propuštanja i obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

24) da li je etažni vlasnik prijavio skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

25) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 (član 23 stav 2 ovog zakona);

26) da li je etažni vlasnik dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3 ovog zakona);

27) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);

28) da li je etažni vlasnik u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);

29) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);

30) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili zazidavanjem ili na drugi način (član 25).

## **Upravne mjere i radnje koje nalaže inspektor za stanovanje**

## Član 35

U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

1) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) naredi etažnom vlasniku, kao imaocu prava nadogradnje, da u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje da najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

4) naredi nadležnom organu lokalne uprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 15 stav 1);

5) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi zahtjev iz člana 19 stav 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

6) naredi organu uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 18 stava 2 ovog zakona, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

7) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona (član 19 stav 5);

8) naredi organu lokalne uprave da rješenjem, obračuna iznos i utvrdi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona (član 20 stav 1);

9) naredi nadležnom organu lokalne uprave da imenuje, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

10) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

11) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 ovog zakona dostavi podatke iz člana 26 stav 2 al. 1 do 5 ovog zakona (član 26 stav 2);

12) izda prekršajni nalog;

13) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;

14) podnese krivičnu prijavu.

### **Upravne mjere i radnje koje nalaže komunalni inspektor**

## Član 36

U vršenju inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku da otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) naredi etažnom vlasniku da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) naredi etažnom vlasniku kao imaoocu prava nadogradnje da u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) naredi da u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona suvlasnici ili zajedničari posebnog dijela da opunomoće predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);
- 6) naredi etažnom vlasniku da po saznanju bez odlaganja, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);
- 7) naredi etažnom vlasniku da, bez odlaganja, prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, kao i štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijete opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2).
- 8) naredi etažnom vlasniku, da kada prijete opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);
- 9) naredi upravniku da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja (član 14 stav 1);
- 10) naredi upravniku 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 (član 14 stav 3);
- 11) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da nadoknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 14 stav 3 ovog zakona (član 14 stav 4);
- 12) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje redovnih, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i omogući pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);
- 13) naredi etažnom vlasniku da kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);
- 14) naredi investitor stambene zgrade 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 (član 16 stav 5);
- 15) naredi upravniku da otvori zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 19 stav 1);
- 16) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz člana 19 stav 4 ovog zakona, otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);
- 17) naredi upravniku da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);
- 18) naredi upravniku da podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade



skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);

19) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku kojem je prestao mandat da podnese bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);

20) naredi privrednom društvu, pravnom licu, preduzetniku i stambenoj zadruzi iz člana 18 stav 3 ovog zakona, da podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5);

21) naredi privremenom upravniku da u roku od 15 dana od dana imenovanja, sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja (člana 22 stav 2);

22) naredi privremenom upravniku da upozori etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika. (član 22 stav 6).

23) naredi privremenom upravniku da pisanim putem obavijesti etažne vlasnike o posledicama propuštanja i obavijesti organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

24) naredi etažnom vlasniku da prijavi skupštini etažnih vlasnika i upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

25) naredi upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2);

26) naredi etažnom vlasniku da dostavi upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 23 stav 3)

27) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 5);

28) naredi etažnom vlasniku da u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, dostavi organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6):

29) naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24);

30) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje je bez odobrenja organa lokalne uprave narušio izgled fasade postavljanje uređaja i/ili promijenio izgled stambene zgrade zastakljivanjem i/ili promijenio izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili promijenio ili narušio izgled na drugi način da otkloni posledice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 25);

31) izda prekršajni nalog;

32) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, organu lokalne samouprave, lokalne uprave i javnoj ustanovi;

33) podnese krivičnu prijavu.

Kad inspektor za stanovanje, odnosno komunalni inspektor prilikom kontrole utvrdi da postoji osnov za preduzimanje upravne mjere za čije je preduzimanje nadležan drugi organ dužan je da o tome obavijesti taj organ.

## V. KAZNENE ODREDBE

## Član 37

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - etažni vlasnik, ako:

1) ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim djelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

2) o svom trošku ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

3) kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinskopravnim odnosima);

4) kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, nije obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

5) kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije nije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

6) kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova nije obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

7) nije obrazovao organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

8) u slučaju iz člana 6 stav 3 ovog zakona, kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela nije opunomoćio predstavnika u skupštini (član 6 stav 4);

9) po saznanju, bez odlaganja, nije obavijestio upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 13 stav 1);

10) bez odlaganja, nije prijavio upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2);

11) kad prijeti opasnost od štete iz stava 2 člana 13 ovog zakona, nije preduzeo nužne mjere, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3);

12) nije naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa, u slučaju člana 14 stav 3 ovog zakona, a na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi (član 14 stav 4);

13) nije omogućio obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 5);

14) kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona, nije uplatio mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta (član 16 stav 2);

15) nije prijavio skupštini etažnih vlasnika ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1);

16) u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, nije upravniku dostavi pisano obavještenije o zakupu (član 23 stav 3);

17) u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza nije dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu,

ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa (član 23 stav 6);

18) bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja i/ili narušava izgled na drugi način (član 25).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

## **Član 38**

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - investitor stambene zgrade ako samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ne organizuje poslove održavanja stambene zgrade i ne 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 (član 16 stav 5).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u državnom organu, organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

## **Član 39**

Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave ako:

1) nije obezbijedio izvođenje hitnih radova, do sprečavanja nastanka dalje štete, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako upravnik, odnosno organi upravljanja stambene zgrade to nisu obezbijedili (član 15 stav 1);

2) nije dostavio zahtjev iz člana 19 stava 2 ovog zakona i izvod iz registara iz člana 26 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike (član 19 stav 3);

3) u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 19 stav 3 ovog zakona, nije dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 4);

4) u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti nije dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 19 stav 2 (član 19 stav 5);

5) nije upisao u registar stambenih zgrada matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 8);

6) nije riješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele (član 20 stav 1);

7) nije pribavio podatke iz člana 20 stava 2 ovog zakona u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahtjeva upravnika (član 20 stav 3);

8) na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti nije imenovao privremenog upravnika, ako etažni vlasnici nijesu organizovali organe upravljanja u skladu sa zakonom (član 22 stav 1);

9) ne vodi registar etažnih vlasnika, i/ili registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i/ili registar upravnika stambenih zgrada (član 26 stav 1);

10) iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom nije dostavio organu odnosno privrednom društvu iz člana 26 stav 1 podatke o katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, i/ili stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje), i/ili posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status), i/ili pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 26 stav 2).

## Član 40

Novčanom kaznom od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - upravnik odnosno privremeni upravnik, ako:

1) nije obezbijedio obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 14 stav 1);

2) radi otvaranja zajedničkog računa is člana 19 stav 1 ovog zakona nije podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 19 stav 2);

3) po dobijanju matičnog broja i Šifre djelatnosti stambene zgrade nije otvorio zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, preko kojeg se obavljaju poslovi održavanja stambene zgrade i vrše uplate za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 19 stav 6);

4) ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1);

5) nije podnio izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2);

6) mu je prestao mandat, a nije bez odlaganja podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 21 stav 4);

7) nije sazvao sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22 stav 2);

8) nije prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, upozorio etažne vlasnike o posledicama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika (član 22 stav 6).

9) nije u roku od osam dana od dana zakazane konstitutivne sjednice pisanim putem obavijestio etažne vlasnike o posledicama propuštanja i/ili obavijestio organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove, ako ni poslije drugog poziva iz člana 22 stav 6 ovog zakona, etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 22 stav 7);

10) nije obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

## Član 41

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice iz člana 18 stav 3 ovog zakona, ukoliko ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava skupštini etažnih vlasnika i upravniku, na način iz člana 21 st. 2, 3 i 4 ovog zakona (član 21 stav 5).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 2.000 eura.

## VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### **Rok za donošenje podzakonskih akata**

#### **Član 42**

Propisi iz člana 16 stav 3, člana 24 stav 2, člana 25 stav 2 i člana 27 ovog zakona donijeće se u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

Odluka o rješavanju stambenih potreba državnih službenika i namještenika ("Službeni list CG", broj 31/14) i Odluka o načinu i kriterijumima za rješavanje stambenih potreba funkcionera ("Službeni list CG", broj 31/14), koje su donijete na osnovu člana 26 stav 1 i člana 27 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14), ostaju na snazi i nakon stupanja na snagu ovog zakona.

### **Započeti postupci**

#### **Član 43**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

### **Otkup stana**

#### **Član 44**

Lica koja su započela postupak otkupa stana, odnosno stekla pravo na otkup stana prije stupanja na snagu Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04) nastavljaju otkup stana u skladu sa članom 67 tog zakona.

### **Prestanak važenja**

#### **Član 45**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 4/11 i 1/14).

### **Stupanje na snagu**

#### **Član 46**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 27-1/16-1/20

EPA 1020 XXV

Podgorica, 28. jun 2016. godine

**Skupština Crne Gore 25. saziva**

Predsjednik,

**Darko Pajović, s.r.**