

ZAKON O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

(1) Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za upravljanje i održavanje stambene zgrade.

(2) Na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom primjenjuje se zakon kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi.

(3) Izrazi upotrebljeni u ovom zakonu za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Javni interes i primjena zakona

Član 2

(1) Upravljanje i održavanje stambenih zgrada je u javnom interesu.

(2) Ovaj zakon primjenjuje se na stambenu zgradu koja ima najmanje pet posebnih djelova namijenjenih za stanovanje.

(3) Ovaj zakon se primjenjuje i na garažu sa najmanje pet garažnih mjesta, kao posebnu funkcionalnu cjelinu u stambenoj zgradi.

(4) Ovaj zakon se može primjenjivati i na stambenu zgradu sa manje od pet posebnih djelova namijenjenih za stanovanje, kao i na stambenu zgradu koja ima sve posebne stambene djelove sa odvojenim spoljašnjim ulazima, ako etažni vlasnici tako jednoglasno odluče.

(5) Svi učesnici u postupcima uređenim ovim zakonom dužni su da postupaju hitno, naročito u slučajevima ugrožavanja osnovnih životnih uslova u stambenoj zgradi.

Značenje izraza

Član 3

(1) Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) **stambena zgrada** je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili ima određene zajedničke djelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlarnica, pumpna stanica za centralno grijanje, stepenište i drugi slični elementi);
- 2) **ulaz** je funkcionalno-organizacioni dio stambene zgrade koji ima zaseban pristup sa urbanističke parcele na kojoj se nalazi stambena zgrada ili sa zajedničkog prostora, sopstvenu vertikalnu komunikaciju (stepenište i/ili lift) i koji sa drugim dijelovima stambene zgrade ima zajedničke djelove, uređaje i/ili instalacije (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlarnica, pumpna stanica za centralno grijanje, stepenište i drugi slični elementi);
- 3) **lamela** je građevinski i funkcionalno izdvojeni dio stambene zgrade koji predstavlja zasebnu prostornu cjelinu, sa jednim ili više ulaza i koji sa drugim dijelovima stambene zgrade ima zajedničke djelove, uređaje i/ili instalacije (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlarnica, pumpna stanica za centralno grijanje, stepenište i drugi slični elementi);

- 4) **kompleks stambenih zgrada** je prostorna, funkcionalna i arhitektonska cjelina koja se sastoji od dvije ili više stambenih ili stambeno-poslovnih zgrada izgrađenih na jednoj ili više povezanih urbanističkih parcela, koje dijele zajedničku infrastrukturu, zajedničke djelove parcele (uređene zelene površine, dječija igrališta, parking prostore, interne saobraćajnice) ili prateće objekte namijenjene zajedničkom korišćenju svih stanara kompleksa;
- 5) **posebni djelovi stambene zgrade** su: stan, poslovni prostor, garažno mjesto, nestambeni prostor (stanarska ostava, podrum, tehnička prostorija) i drugi posebni djelovi koji su izgrađeni na istoj urbanističkoj parceli, a na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela stambene zgrade;
- 6) **stan** je samostalna upotrebna cjelina namijenjena za stanovanje koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz;
- 7) **poslovni prostor** je samostalna upotrebna cjelina namijenjena za obavljanje djelatnosti koja se sastoji od jedne ili više prostorija;
- 8) **garaža** je zatvoreni prostor u stambenoj zgradi ili van nje, koji čini posebnu funkcionalnu cjelinu, a sastoji se od jednog ili više garažnih mjesta;
- 9) **garažno mjesto** je poseban dio garaže koji čini posebno obilježenu određenu površinu za parkiranje vozila;
- 10) **zajednički djelovi stambene zgrade** su djelovi stambene zgrade koji povezuju posebne djelove stambene zgrade, koji su namijenjeni zajedničkom korišćenju od strane stanara i/ili koji su u funkciji stambene zgrade;
- 11) **tehnička prostorija** je prostorija sa uređajima i instalacijama i/ili opremom neophodnom za projektovano korišćenje i funkcionisanje stambene zgrade (vodovodna i kanalizaciona oprema i instalacije, instalacije i uređaji grijanja i hlađenja stambene zgrade, električne instalacije i uređaji, telekomunikacione i druge instalacije);
- 12) **prostori i objekti izvan stambene zgrade** (platoi, trotoari, bazeni, igrališta, parking mjesta, zelene površine, šahte, rampe za parking, stražarske kućice, spoljna jedinica zajedničkog sistema za klimatizaciju i ostali prostori i objekti sa pripadajućim elementima i opremom) su prostori i objekti koji se nalaze na urbanističkoj odnosno katastarskoj parceli koji su u funkciji stambene zgrade i zajedničko su vlasništvo svih etažnih vlasnika;
- 13) **parking mjesto** je prostor obilježen za parkiranje vozila izvan stambene zgrade;
- 14) **lamela** je dio zgrade koji čini samostalnu tehničko-tehnološku cjelinu;
- 15) **investitor stambene zgrade** je lice na čije ime je izdata građevinska dozvola;
- 16) **održavanje stambene zgrade** je skup aktivnosti kojima se obezbjeđuje očuvanje funkcija i svojstava stambene zgrade u skladu sa njenom namjenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja stambene zgrade, kao i prostora, uređaja i objekata izvan stambene zgrade i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi;
- 17) **neto površina posebnog dijela stambene zgrade** je površina koja je evidentirana u listu nepokretnosti.

Zajednički djelovi stambene zgrade

Član 4

- (1) Zajedničkim djelovima stambene zgrade, pored zajedničkih djelova stambene zgrade utvrđenih zakonom kojim se uređuju svojinsko pravni odnosi, smatraju se i:
 - 1) krovni pokrivač;
 - 2) zajedničke lođe i zajednički balkoni;
 - 3) fasadna i krovna termoizolacija i hidroizolacija;
 - 4) ulazna nadstrešnica, ulazni prostori i vjetrobrani, strehe;
 - 5) zajednički komunikacioni prostori: stepenište, hodnici, holovi, pristupne galerije;
 - 6) ograda zajedničke terase, lođe i balkona;
 - 7) stepenišna ograda;
 - 8) poštanski sandučići i oglasna tabla;
 - 9) instalacije video nadzora stambene zgrade;

- 10) instalacije protivprovalnih sistema;
- 11) zajednički sistemi sunčanih kolektora, fotonaponskih modula i izmjenjivača toplote;
- 12) prostori kroz koje prolaze ili se u njima nalaze instalacije koje su zajednički dijelovi i uređaji stambene zgrade, kao i prostori između temelja, tavani i drugi prostori koji nisu projektovani za boravak ljudi ili odlaganje stvari;
- 13) prostorije sa tehničkim uređajima;
- 14) septičke jame i uređaji za prečišćavanje otpadnih voda;
- 15) platforma za prihvat helikoptera, koja služi upotrebi svih posebnih dijelova stambene zgrade;
- 16) bazen koji se nalazi u stambenoj zgradi ili na urbanističkoj parceli, ako je namijenjen za upotrebu svih posebnih dijelova stambene zgrade;
- 17) prostori za bavljenje hobbijem i okupljanje stanara;
- 18) ograda oko urbanističke odnosno katastarske parcele;
- 19) posebni pomoćni prostori/objekti: prostori za smještaj pribora za čišćenje i održavanje stambene zgrade, prostor za odlaganje komunalnog otpada, spremišta za dječija kolica i bicikala, mašinska prostorija lifta, kao i prostor za smještaj mopeda i drugih malih saobraćajnih sredstava;
- 20) zemljište koje pripada stambenoj zgradi, sa svim prilaznim stazama i trotoarima, bazenom, uređenim zelenim, sportskim i drugim uređenim i/ili neuređenim površinama, a koje nisu lokalna dobra u opštoj upotrebi u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina;
- 21) parking prostori, koji nisu preneseni u privatno vlasništvo, kao i koji nisu druga lokalna dobra od opšteg interesa u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina;
- 22) prostori i objekti izvan stambene zgrade.

(2) U slučaju sumnje da li određena instalacija predstavlja zajednički ili posebni dio stambene zgrade, odlučujuće je mjesto razdvajanja instalacija utvrđeno projektno-tehničkom dokumentacijom objekta, odnosno nalazom i mišljenjem sudskog vještaka odgovarajuće struke.

(3) Za održavanje i štetu nastalu na zajedničkim instalacijama odgovorni su etažni vlasnici, dok za održavanje i štetu nastalu na instalacijama koje služe isključivo posebnom dijelu odgovara vlasnik tog posebnog dijela.

(4) Prozori i vrata na fasadi i/ili krovu, sa elementima zaštite od spoljnih uticaja, a koji služe posebnom dijelu stambene zgrade ne smatraju se zajedničkim dijelovima stambene zgrade, u smislu ovog zakona.

II. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM

Pojam upravljanja stambenom zgradom

Član 5

Upravljanje stambenom zgradom u smislu zakona kojim se uređuje svojinsko pravni odnosi i ovog zakona obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za nesmetano i namjensko korišćenje stambene zgrade, zaštita zajedničke imovine i ostvarivanje prava i obaveza etažnih vlasnika.

Upravljanje stambenom zgradom

Član 6

(1) Stambenom zgradom upravljaju etažni vlasnici.

(2) Etažni vlasnici su dužni da formiraju organe upravljanja stambenom zgradom.

(3) Etažni vlasnici odnosno treća lica kojima je prenijeto vlasništvo nad garažnim mjestima u garaži koja se nalazi u stambenoj zgradi, dužni su da formiraju posebne organe upravljanja garažom, u skladu sa ovim zakonom.

Glasanje i zastupanje

Član 7

(1) Etažni vlasnik ima onoliko glasova koliko posjeduje posebnih djelova u stambenoj zgradi.

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, etažni vlasnik koji je nosilac prava svojine ili susvojine na drugom posebnom dijelu stambene zgrade koji nije stambeni, odnosno poslovni prostor, glasa samo o odlukama koje se odnose na upravljanje i održavanje tog posebnog dijela stambene zgrade.

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

(4) U slučaju iz stava 3 ovog člana suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, dužni su da opunomoće predstavnika u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

(5) Ako je etažni vlasnik posebnog dijela stambene zgrade pravno lice, u radu skupštine učestvuje njegov zakonski zastupnik ili lice koje on ovlasti.

(6) Etažni vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gori dužan je da ovlasti opunomoćenog predstavnika, koji učestvuje u radu sjednica skupštine i koji u ime i za račun etažnog vlasnika vrši prava i obaveze utvrđene ovim zakonom.

(7) U slučaju iz st. 4 i 6 ovog člana, etažni vlasnik je dužan da akt o ovlašćivanju opunomoćenog predstavnika dostavi predsjedniku skupštine u roku od osam dana od dana sticanja vlasništva nad posebnim djelom stambene zgrade.

Organi upravljanja

Član 8

(1) Organi upravljanja stambenom zgradom su skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština) i upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik).

(2) Skupštinu čine svi vlasnici posebnih djelova stambene zgrade.

(3) Upravnik je privredno društvo, pravno lice, preduzetnik ili fizičko lice koje skupština imenuje za upravljanje zgradom i koje ispunjava uslove za obavljanje poslova upravnika u skladu sa čl. 18 i 19 ovog zakona.

(4) Ako etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja, organ lokalne uprave dužan je da donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine ili upravnika, na osnovu inicijative zainteresovag lica ili upravne mjere nadležnog inspektora, u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative odnosno izricanja upravne mjere.

Skupština

Član 9

(1) Skupština:

- 1) bira i razrješava predsjednika skupštine;
- 2) bira i razrješava upravnika;
- 3) donosi godišnji program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan;
- 4) odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi;
- 5) usvaja godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika;
- 6) utvrđuje visinu i način obezbjeđivanja sredstava za održavanje stambene zgrade;
- 7) odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u stambenoj zgradi;
- 8) odlučuje o vrijednosti boda za utvrđivanje naknade za održavanje, koja ne može biti manja od minimalne vrijednosti utvrđene ovim zakonom;

- 9) odlučuje o visini naknade za rad predsjednika skupštine i upravnika;
 - 10) odlučuje o namjenskom korišćenju zajedničkih djelova stambene zgrade;
 - 11) donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvaraju u stan;
 - 12) odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije;
 - 13) donosi odluku o korišćenju zajedničkih poslovnih prostorija;
 - 14) odlučuje o načinu korišćenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu stambene zgrade;
 - 15) odlučuje o preduzimanju mjera na zaštiti stambene zgrade i ispravnosti instalacija i uređaja;
 - 16) odlučuje o davanju saglasnosti za postavljanje, odnosno ugradnju uređaja, opreme i drugih elemenata na zajedničkim djelovima stambene zgrade i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi i visini naknade koju plaćaju vlasnici tih elemenata;
 - 17) usvaja pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika;
 - 18) obezbjeđuje primjenu kućnog reda u stambenoj zgradi;
 - 19) odlučuje o obimu osiguranja zajedničkih djelova stambene zgrade u skladu sa članom 47 ovog zakona i izboru osiguravajuće kuće;
 - 20) odlučuje po prigovorima etažnih vlasnika protiv odluka upravnika;
 - 21) odlučuje o radovima koji su potrebni za vanredno održavanje (nužno i investiciono održavanje);
 - 22) odlučuje o uvođenju mjera energetske efikasnosti u stambenoj zgradi;
 - 23) odlučuje o ustanovljavanju posebnog fonda za radove i mjere iz tač. 21 i 22 ovog stava;
 - 24) odlučuje o izgledu i sadržaju pečata stambene zgrade;
 - 25) odlučuje o zaključivanju ugovora o međusobnim odnosima iz člana 28 stav 11 i člana 29 stav 3 ovog zakona;
 - 26) odlučuje o drugim pitanjima u vezi upravljanja stambenom zgradom.
- (2) Sjednica skupštine se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje.
- (3) Na redovnoj godišnjoj sjednici se raspravlja o godišnjem izvještaju o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika i donosi godišnji program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan.
- (4) Pečat stambene zgrade iz stava 1 tačka 24 ovog člana izrađuje se u dva primjerka, od kojih se jedan predaje predsjedniku stambene zgrade, a drugi – upravniku.

Predsjednik skupštine

Član 10

- (1) Skupština ima predsjednika.
- (2) Skupština može izabrati i zamjenika predsjednika skupštine.
- (3) Za predsjednika skupštine bira se etažni vlasnik koji ima prebivalište odnosno sjedište u Crnoj Gori.
- (4) Predsjednik skupštine bira se na period od četiri godine.
- (5) Mandat predsjedniku skupštine prestaje:
 - istekom perioda na koji je biran,
 - smrću, odnosno gubitkom svojstva pravnog lica;
 - razrješenjem, ili
 - podnošenjem ostavke.
- (6) U slučaju iz stava 5 ovog člana, skupština je dužna da donese odluku o prestanku mandata predsjedniku skupštine i odluku o izboru novog predsjednika skupštine u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnom predsjedniku skupštine.
- (7) Skupština je dužna da odluke iz stava 6 ovog člana dostavi organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja.

(8) Ako skupština, u roku od 60 dana od dana upisa stambene zgrade u Registar, odnosno u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnog predsjednika, ne izabere predsjednika skupštine, organ lokalne uprave donosi rješenje o određivanju predsjednika skupštine sa liste kandidata koju utvrđuje ministarstvo nadležno za poslove stanovanja (u daljem tekstu: Ministarstvo).

(9) Listu kandidata iz stava 8 ovog člana Ministarstvo objavljuje u "Službenom listu Crne Gore", na kraju kalendarske godine, nakon sprovođenja procedure izbora kandidata po javnom pozivu.

(10) Bliže uslove i kriterijume, način izbora kandidata za predsjednika skupštine za listu kandidata i način izbora predsjednika skupštine u slučaju iz stava 8 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Obaveze predsjednika skupštine

Član 11

(1) Predsjednik skupštine:

- 1) saziva i vodi sjednice skupštine;
- 2) obavještava sve etažne vlasnike i upravnika o planiranom dnevnom redu i terminu održavanja skupštine, u skladu sa članom 13 ovog zakona;
- 3) najmanje 30 dana prije isteka mandata predsjednika skupštine i/ili upravnika saziva sjednicu skupštine radi izbora organa upravljanja;
- 4) vrši kontrolu sprovođenja godišnjeg programa održavanja stambene zgrade;
- 5) potpisuje zapisnik o stanju na računu stambene zgrade sa upravnikom u roku od 15 dana od dana isteka odnosno raskida ugovora sa upravnikom;
- 6) potpisuje zapisnik o primopredaji stambene zgrade na upravljanje sa novoizabranim upravnikom u roku od tri dana od dana potpisivanja ugovora iz člana 25 ovog zakona;
- 7) dostavlja odluke i akta skupštine iz člana 9 stav 1 ovog zakona organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja, radi upisa u Registar;
- 8) vrši druge poslove utvrđene ovim zakonom i pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika.

(2) Predsjednik skupštine je dužan da sva akta iz stava 1 ovog člana i odluke etažnih vlasnika potpiše i ovjeri pečatom stambene zgrade.

(3) Zamjenik predsjednika skupštine ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za predsjednika skupštine, za vrijeme spriječenosti predsjednika.

(4) Predsjednik skupštine, kojem je prestao mandat, dužan je da bez odlaganja, a najduže u roku od osam dana od dana prestanka mandata, novoizabranom predsjedniku skupštine ili organu lokalne uprave ako nije izabran novi predsjednik skupštine, preda:

- kompletnu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- pečat stambene zgrade i
- ključeve od zajedničkih prostorija.

Inicijativa za održavanje sjednice skupštine

Član 12

(1) Sjednicu skupštine saziva predsjednik skupštine.

(2) Inicijativu za održavanje sjednice skupštine može podnijeti i $\frac{1}{4}$ etažnih vlasnika ili upravnik.

(3) Predsjednik skupštine je dužan da sazove skupštinu kao redovnu ili vanrednu po podnijetoj inicijativi iz stava 2 ovog člana u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative.

(4) U slučaju da u stambenoj zgradi nijesu formirani organi upravljanja, konstitutivnu sjednicu skupštine može da sazove bilo koji etažni vlasnik.

(5) Ako se konstitutivna sjednica ne održi zbog nedostatka kvoruma, etažni vlasnici koji su prisustvovali sjednici, elektronskim ili pisanim putem podnose inicijativu organu lokalne uprave radi imenovanja predsjednika skupštine i upravnika u roku od osam dana od dana zakazane sjednice skupštine.

Komunikacija etažnih vlasnika

Član 13

(1) Predsjednik skupštine poziva za održavanje sjednice skupštine i donijete odluke objavljuje na oglasnoj tabli stambene zgrade i dostavlja etažnim vlasnicima u skladu sa pravilima.

(2) Akta iz stava 1 ovog člana, dostavljaju se u poštansko sanduče etažnih vlasnika ili putem elektronske pošte odnosno drugim vidom elektronske komunikacije.

(3) Ako način komunikacije nije utvrđen pravilima, smatra se da su etažni vlasnici upoznati sa pozivom za održavanje sjednice i/ili donijetim odlukama, njihovom objavom na oglasnoj tabli.

(4) Ako etažni vlasnik nije odredio punomoćnika u skladu sa ovim zakonom, dostavljanje akata iz stava 1 ovog člana smatra se uredno izvršenim objavljivanjem na oglasnoj tabli stambene zgrade i dostavljanjem na posljednju poznatu adresu etažnog vlasnika.

Održavanje sjednica skupštine

Član 14

(1) Odluke o upravljanju i održavanju stambene zgrade etažni vlasnici donose na sjednici skupštine, koje se održavaju na mjestu i vrijeme utvrđenom u sazivu sjednice.

(2) Sjednica skupštine se može održati i elektronskim putem i to: putem video konferencije, izjašnjavanjem putem imejla, putem telefonskih poruka sa prijavljenih brojeva telefona etažnih vlasnika, odnosno korišćenjem drugih tehnologija za održavanje sastanaka na daljinu.

(3) Predsjednik skupštine dužan je da poziv za održavanje sjednice skupštine dostavi najmanje pet dana prije zakazanog datuma održavanja.

(4) Poziv iz stava 3 ovog člana, sadrži imena lica koja su inicirala održavanje sjednice, način, mjesto, datum i vrijeme održavanja i dnevni red.

(5) Predsjednik skupštine dužan je da o radu sjednice skupštine sačini zapisnik, najkasnije u roku od tri dana od dana održavanja sjednice.

(6) Zapisnik iz stava 5 ovog člana naročito sadrži podatke o: stambenoj zgradi, mjestu i vremenu održavanja skupštine, prisutnima, dnevnom redu skupštine, iznijetim prijedlozima, donijetim odlukama, načinu i ishodu glasanja.

(7) Predsjednik skupštine dužan je da u roku od tri dana od dana održavanja sjednice dostavi zapisnik iz stava 5 ovog člana svim etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije.

(8) Obrazac zapisnika i odluka sa sjednica skupštine propisuje Ministarstvo.

(9) Zapisnik koji nema propisani sadržaj, ne proizvodi pravno dejstvo.

Kvorum i donošenje odluka

Član 15

(1) Skupština ima kvorum za rad i odlučivanje ako je prisutan broj etažnih vlasnika koji posjeduje najmanje $\frac{1}{2}$ ukupne neto površine posebnih djelova stambene zgrade.

(2) Prisustvo u smislu stava 1 ovog člana je i dogovoreni način prisustva koji podrazumijeva:

- lično prisustvo,
- prisustvo preko ovlašćenog punomoćnika i/ili
- prisustvo putem sredstava elektronske komunikacije.

(3) Skupština donosi odluke glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju više od $\frac{1}{2}$ neto površine posebnih djelova stambene zgrade, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.

(4) Ako ni nakon dva poziva za održavanje sjednice skupštine sa istim dnevnim redom, ne prisustvuje potrebna većina za odlučivanje, skupština u trećem sazivu odlučuje saglasnošću prisutnih članova skupštine koji posjeduju najmanje $\frac{1}{2}$ neto površine posebnih djelova stambene zgrade od površine posebnih djelova stambene zgrade etažnih vlasnika koji prisustvuju sjednici skupštine.

(5) Izuzetno od stava 3 ovog člana, odluke iz člana 9 stav 1 tač. 11 do 16 ovog zakona donose se glasovima etažnih vlasnika koji posjeduju najmanje $\frac{3}{4}$ neto površine posebnih dijelova stambene zgrade.

(6) Ako iz pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika proističe obaveza da samo određeni etažni vlasnici snose troškove održavanja dijelova zgrade, samo ti etažni vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova.

(7) Za izvođenje radova na stambenoj zgradi kojima se obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika.

Odluke skupštine

Član 16

(1) Odluke skupštine su obavezujuće za sve etažne vlasnike, predsjednika skupštine i upravnika.

(2) Odluke skupštine naročito sadrže naziv, datum i redni broj.

(3) Predsjednik skupštine je dužan da odluke skupštine istakne na oglasnoj tabli i dostavi etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije iz člana 13 ovog zakona, u roku od osam dana od dana donošenja.

(4) Odluke skupštine, predsjednik skupštine odnosno lice iz člana 12 stava 4 ovog zakona dostavlja organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja.

(5) Protiv odluke skupštine, etažni vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana isteka roka za objavljivanje odluke.

Izbor i mandat upravnika

Član 17

(1) Upravnik se bira na period od četiri godine, sa mogućnošću ponovnog izbora.

(2) Mandat upravniku prestaje:

- istekom perioda na koji je biran,
- oduzimanjem licence,
- razrješenjem, ili
- podnošenjem ostavke.

(3) Skupština je dužna da izabere novog upravnika u roku od 30 dana od dana prestanka mandata prethodnog upravnika.

(4) Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da u roku od osam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku odnosno predsjedniku skupštine, ili nadležnom organu lokalne uprave, ako nije izabran novi upravnik odnosno predsjednik skupštine:

- podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu stambene zgrade;
- preda pečat stambene zgrade;
- preda kompletnu dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade.

(5) Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata, u roku od osam dana od dana prestanka mandata.

(6) Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti banku kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.

Uslovi za obavljanje poslova upravnika

Član 18

(1) Upravnik je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji ispunjava sledeće uslove:

- da je registrovan u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata za poslove upravljanja stambenom zgradom;
- da ima profesionalno osiguranje od odgovornosti na minimum 5.000 eura;
- da se protiv njega ne vodi postupak zbog neplaćanja zakonskih obaveza po osnovu poreza i doprinosa;
- ima stalno zaposleno fizičko lice koje ima licencu profesionalnog upravnika; i
- da nije pravosnažno osuđivan za krivična djela protiv privrednog poslovanja.

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, upravnik može biti i fizičko lice koje posjeduje licencu profesionalnog upravnika i profesionalno osiguranje od odgovornosti na minimum 5.000 eura.

(3) Ako fizičko lice iz stava 2 ovog člana bude imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, dužno je da se u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata registruje kao preduzetnik u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi.

Uslovi za obavljanje poslova profesionalnog upravnika

Član 19

(1) Fizičko lice ispunjava uslove za obavljanje poslova profesionalnog upravljanja, ako:

- ima najmanje IV nivo okvira kvalifikacija,
- je stručno osposobljeno za obavljanje poslova profesionalnog upravnika,
- ima položen ispit za profesionalnog upravnika; i
- nije pravosnažno osuđivano na kaznu zatvora za krivična djela protiv privrednog poslovanja.

(2) Stručno osposobljavanje iz stava 1 alineja 2 ovog člana vrši Ministarstvo.

(3) Stručni ispit iz stava 1 alineja 3 ovog člana organizuje i sprovodi Ministarstvo.

(4) Program stručnog osposobljavanja, program i način polaganja stručnog ispita propisuje Ministarstvo.

Izdavanje licence

Član 20

(1) Licenca je akt kojim se utvrđuje ispunjenost uslova za obavljanje poslova iz čl. 18 i 19 ovog zakona.

(2) Licencu izdaje Ministarstvo rješenjem, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

(3) Na osnovu licence profesionalnog upravnika može se izdati licenca za obavljanje djelatnosti samo jednom privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku.

(4) Licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

(5) Licenca za profesionalnog upravnika izdaje se na neodređeno vrijeme.

(6) Privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice, koji je imalac licence, dužan je da obavijesti Ministarstvo o svim promjenama koje utiču na ispunjenost uslova za sticanje licence, u roku od osam dana od dana nastale promjene.

(7) Ministarstvo je dužno da na internet stranici objavi izdatu licencu u roku od tri dana od dana izdavanja licence.

Oduzimanje licence

Član 21

(1) Ministarstvo rješenjem oduzima licencu:

- na zahtjev imalca licence;
- ako imalac licence prestane da ispunjava uslove iz čl. 18 odnosno 19 ovog zakona;
- ako se utvrdi da je licenca izdata na osnovu netačnih podataka;
- imalcu licence bude oduzeta poslovna sposobnost;
- imalac licence prestane da postoji po sili zakona;
- imalac licence postane trajno nesposoban za obavljanje poslova; i/ili

- ako 30 dana prije isteka perioda važenja osiguranja iz člana 18 stav 1 alineja 2 i stav 2 ovog zakona, upravnik odnosno profesionalni upravnik ne dostavi Ministarstvu novi ugovor o osiguranju od odgovornosti na minimum 5.000 eura.

(2) Ako je profesionalnom upravniku oduzeta licenca, po osnovu koje je izdata licenca privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku, Ministarstvo obavještava to privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnika o oduzimanju licence u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence.

(3) Ministarstvo je dužno da po službenoj dužnosti pokrene postupak oduzimanja licence ako sazna da su se stekli uslovi iz stava 1 ovog člana.

(4) Oduzimanje licence u slučaju iz člana 18 stav 1 alineja 5, člana 19 stav 1 alineja 4 ovog zakona i stava 1 al. 5 i 6 ovog člana vrši se trajno.

(5) U ostalim slučajevima oduzimanja licence, nova licenca se može izdati na zahtjev privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika, nakon prestanka razloga odnosno otklanjanja nedostataka zbog koje je licenca oduzeta.

(6) Ministarstvo je dužno da na internet stranici objavi rješenje o oduzimanju licence, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja.

Evidencija licenci

Član 22

(1) Ministarstvo vodi evidenciju izdatih i oduzetih licenci profesionalnog upravnika i licenci privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika.

(2) Evidencija iz stava 1 ovog člana se vodi u elektronskoj formi.

(3) Ministarstvo je dužno da evidenciju iz stava 1 ovog člana objavi na svojoj internet stranici.

(4) Način izdavanja, oduzimanja i obrazac licence profesionalnog upravnika i licence privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika, kao i bliži sadržaj i obrazac evidencije iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Imenovanje upravnika po službenoj dužnosti

Član 23

(1) Organ lokalne uprave dužan je da u roku od 30 dana od dobijanja inicijative iz člana 12 stav 5 ovog zakona, odnosno obavještenja o razrješenju upravnika iz člana 17 stav 5 ovog zakona, rješenjem imenuje upravnika.

(2) Za upravnika iz stava 1 ovog člana može biti imenovano privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji je upisan u evidenciju iz člana 22 ovog zakona.

(3) Ako u evidenciji iz člana 22 ovog zakona nije upisan nijedan upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi stambena zgrada, za upravnika, može se, uz njegovu saglasnost, imenovati upravnik koji obavlja djelatnost na teritoriji druge jedinice lokalne samouprave.

(4) Upravnik imenovan u skladu sa st. 2 i 3 ovog člana dužan je da preuzme poslove upravljanja stambenom zgradom, osim ako dokaže postojanje opravdanih razloga zbog kojih nije u mogućnosti da obavlja te poslove.

(5) Upravnik imenovan u skladu sa odredbama ovog člana ima sva prava i obaveze utvrđene ovim zakonom za upravnika.

(6) Organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od donošenja rješenja iz stava 1 ovog zakona, primjerak rješenja dostavi predsjedniku skupštine.

(7) Bliže kriterijume i postupak određivanja upravnika iz st. 1 do 4 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Obaveze upravnika

Član 24

(1) Upravnik je dužan da:

- 1) za stambenu zgradu koja nema otvoren zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi, podnese zahtjev za otvaranje, u roku od osam dana od dana upisa stambene zgrade u Registar;
 - 2) organizuje naplate i prijem uplata u korist zajedničkog računa stambene zgrade;
 - 3) dostavlja dogovorenim načinom komunikacije svim etažnim vlasnicima mjesečni izvještaj banke o uplatama i isplatama sa stanjem na zajedničkom računu stambene zgrade najkasnije do 10. u tekućem mjesecu za prethodni mjesec;
 - 4) predloži skupštini prvi program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona odnosno donošenja rješenja iz člana 23 stav 1 odnosno 5 ovog zakona;
 - 5) predlaže skupštini godišnji program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan do 31. marta tekuće godine;
 - 6) pripremi i dostavi predsjedniku skupštine pisani godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika, najkasnije do 31. marta tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu;
 - 7) na zahtjev etažnog vlasnika dostavi izvještaj iz tačke 6 ovog člana, kao i isprave na kojima se isti zasniva, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva;
 - 8) prisustvuje sjednicama skupštine;
 - 9) zaključuje ugovor o zakupu zajedničkih dijelova stambene zgrade, odnosno posebnog dijela u vlasništvu skupštine etažnih vlasnika, na osnovu prethodno donešene odluke skupštine, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke i u roku od tri dana od dana potpisivanja o tome obavještava predsjednika skupštine i skupštinu;
 - 10) zaključuje ugovor o osiguranju stambene zgrade u skladu s odlukom skupštine;
 - 11) izvršava i druge odluke skupštine u rokovima koji su utvrđeni tim odlukama;
 - 12) podnese zahtjev organu lokalne uprave za promjenu podataka koji se upisuju u Registar, u roku od osam dana od dana održavanja sjednice skupštine, odnosno nastanka promjene;
 - 13) obezbijedi obavljanje hitnih radova u skladu sa ovim zakonom.
 - 14) obezbjeđuje poštovanje pravila etažnih vlasnika;
 - 15) vrši administrativno-tehničke poslove za skupštinu.
- (2) Upravnik može, ako je u saznanju da nakon smrti etažnog vlasnika nije sproveden ostavinski postupak, nadležnom sudu podnijeti inicijativu za pokretanje postupka za raspravljanje zaostavštine.

Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika

Član 25

- (1) Međusobna prava i obaveze između etažnih vlasnika stambene zgrade i upravnika uređuju se ugovorom.
- (2) Ugovor iz stava 1 ovog člana, potpisuju upravnik odnosno odgovorno lice upravnika i predsjednik skupštine, nakon prethodno donijete odluke skupštine o saglasnosti na tekst ugovora.
- (3) Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje se u pisanoj formi i ovjerava se u skladu sa zakonom kojim se uređuje ovjerava potpisa.
- (4) Ugovor iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži:
 - 1) vrstu i obim poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade, kao i uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi;
 - 2) obavezu preduzimanja hitnih i nužnih radova;
 - 3) obavezu pripreme godišnjeg programa održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan;
 - 4) obavezu podnošenja godišnjeg izvještaja o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika;

- 5) visinu mjesečne naknade upravniku; i
 - 6) otkazni rok, koji ne može biti kraći od 30 dana.
- (5) Predsjednik skupštine dužan je da primjerak ugovora iz stava 1 ovog člana dostavi organu lokalne uprave najkasnije u roku od osam dana od dana zaključivanja, radi upisa u Registar.
- (6) Predsjednik skupštine je dužan da, nakon zaključivanja ugovora iz stava 1 ovog člana, na oglasnoj tabli istakne podatke o upravniku koji obavezno sadrže adresu, imejl adresu i kontakt telefon.

Raskidanje ugovora između etažnih vlasnika stambene zgrade i upravnika

Član 26

- (1) Ugovor između etažnih vlasnika stambene zgrade i upravnika može se raskinuti ako strane ne izvršavaju ugovorene obaveze, odnosno ako upravnik ne izvršava obaveze iz člana 24 ovog zakona.
- (2) Ako su etažni vlasnici od upravnika uzeli pozajmicu ili je upravnik uložio sopstvena sredstva za hitnu ili nužnu popravku, etažni vlasnici mogu raskinuti ugovor tek nakon povrata tih sredstava.
- (3) Predsjednik skupštine je dužan da o raskidu ugovora iz stava 1 ovog člana, u roku od osam dana od dana raskidanja, obavijesti organ lokalne uprave.

Obaveze investitora

Član 27

- (1) Investitor stambene zgrade dužan je da:
- 1) podnese organu lokalne uprave odnosno javnoj službi jedinice lokalne samouprave nadležnoj za poslove stanovanja (u daljem tekstu: organ lokalne uprave) zahtjev za upis stambene zgrade u Registar u roku od 30 dana od dana upisa u katastar nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (u daljem tekstu: katastar nepokretnosti);
 - 2) organizuje i snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti;
 - 3) obavijesti organ lokalne uprave o prenosu prava svojine prvog posebnog dijela stambene zgrade u roku od osam dana od dana upisa prava svojine u katastru nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti;
 - 4) formira organe upravljanja u periodu od godinu dana od dana upisa stambene zgrade u Registar i o tome obavijesti organ lokalne uprave.
- (2) Investitor je dužan da o preduzetim radnjama iz stava 1 tač. 1, 3 i 4 ovog člana, obavijesti inspektora za stanovanje najkasnije u roku od osam dana od dana isteka propisanih rokova.
- (3) Ako investitor ne formira organe upravljanja u roku iz stava 1 tačka 4 ovog člana, organ lokalne uprave je dužan da, u roku od 15 dana od dana isteka navedenog roka, donose rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, u skladu sa ovim zakonom.

Organi upravljanja djelovima zgrada

Član 28

- (1) Organi upravljanja na nivou ulaza odnosno lamele stambene zgrade mogu se formirati ako u ulazu odnosno lameli ima najmanje pet stanova.
- (2) U stambenoj zgradi sa dva ili više ulaza odnosno lamela u kojoj su formirani zajednički organi upravljanja, na zahtjev etažnih vlasnika ulaza odnosno lamele mogu se izdvojiti posebni organi upravljanja, ako odnosni ulaz odnosno lamela i ostatak stambene zgrade ispunjavaju uslov iz stava 1 ovog člana.

(3) Za izdvajanje posebnog ulaza ili lamele nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika koji ne pripadaju tom posebnom ulazu ili lameli.

(4) Za podnošenje zahtjeva iz stava 2 ovog člana potrebna je saglasnost etažnih vlasnika koji ukupno posjeduju više od $\frac{1}{2}$ neto površine posebnih djelova ulaza ili lamele koja se izdvaja.

(5) U slučaju iz st. 1 i 2 ovog člana, poslovni prostori koji se nalaze na zajedničkoj vertikali, odnosno koji imaju zajedničku nosivu konstrukciju sa posebnim ulazom ili lamelom za koju se formiraju organi upravljanja odnosno koja se izdvaja, pripadaju tom posebnom ulazu ili lameli.

(6) Predsjednik skupštine etažnih vlasnika ulaza odnosno lamele koja se izdvaja, dužan je da, u roku od osam dana od dana upisa u Registar, o nastalim promjenama pisanim putem obavijesti predsjednika skupštine stambene zgrade iz koje se izdvajaju.

(7) Međusobni odnosi skupštine ulaza odnosno lamele koja se izdvajala i skupštine ostatka stambene zgrade uređuju se posebnim ugovorom.

(8) Ugovor iz stava 7 ovog člana naročito sadrži: način raspodjele, način i rokovi uplate sredstava sa zajedničkog računa i način učešća u troškovima održavanja i korišćenja zajedničkih djelova te stambene zgrade i urbanističke parcele na kojoj je ista izgrađena.

(9) U slučaju iz st. 1 i 2 ovog člana, ulaz odnosno lamela ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na upravljanje i održavanje stambene zgrade.

Organi upravljanja kompleksom zgrada

Član 29

(1) Etažni vlasnici posebnih zgrada u okviru kompleksa stambenih zgrada, mogu obrazovati zajedničke organe upravljanja.

(2) Organi upravljanja iz stava 1 ovog člana obrazuju se ako su saglasni vlasnici posebnih djelova kojim posjeduju više od $\frac{1}{2}$ neto površine posebnih djelova svake zgrade tog kompleksa zgrada.

(3) Međusobni odnosi etažnih vlasnika u okviru kompleksa stambenih zgrada uređuju se posebnim ugovorom.

(4) Predsjednik skupštine iz stava 1 ovog člana dužan je da ugovor iz stava 3 ovog člana, dostavi organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana zaključenja ugovora.

(5) Na ostala pitanja u vezi sa formiranjem organa upravljanja kompleksa zgrada, primjenjuju se odredbe ovog zakona koje se odnose na formiranje organa upravljanja stambene zgrade.

(6) U slučaju iz stava 1 ovog člana, kompleks stambenih zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na upravljanje i održavanje stambene zgrade.

Ugovor o međusobnim odnosima

Član 30

(1) Ugovor o međusobnim odnosima iz člana 28 stav 11 i člana 29 stav 3 ovog zakona sadrži:

- 1) udio neto površina posebnih djelova ulaza odnosno lamele u odnosum na ukupne neto površine posebnih djelova stambene zgrade iz koje se izdvaja, odnosno udio neto površine posebnih djelova stambene zgrade u odnosu na ukupne neto površine posebnih djelova kompleksa zgrada;
- 2) uslove i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničkog održavanja stambene zgrade ili kompleksa zgrada;
- 3) obavezu određivanja zastupnika ili punomoćnika skupština;
- 4) obaveze pridržavanja kućnog reda;
- 5) uslove i način korišćenja zajedničkih djelova, uređaja i urbanističkih odnosno katastarskih parcela;
- 6) druge odredbe kojima se uređuju međusobni odnosi etažnih vlasnika.

(2) Ugovor iz stava 1 ovog člana, potpisuju:

- u slučaju izdvajanja ulaza odnosno lamele, predsjednik skupštine ulaza odnosno lamele koja se izdvaja i predsjednik skupštine ostatka zgrade;

- u slučaju zajedničkih organa upravljanja kompleksa stambenih zgrada, delegirani predstavnik svake stambene zgrade, kojeg delegiraju etažni vlasnici koji posjeduju više od ½ neto površine posebnih djelova odnosno zgrade.

(3) Ugovor iz stava 1 ovog člana, predsjednik skupštine je dužan da dostavi upravniku ulaza odnosno lamele i stambene zgrade iz koje se izdvajaju odnosno upravniku kompleksa zgrada, kao i organu lokalne uprave, u roku od osam dana od dana zaključenja.

Kućni red Član 31

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

(2) Kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom jedinice lokalne samouprave.

(3) Jedinica lokalne samouprave naročito uređuje dozvoljeni nivo buke u korišćenju posebnih djelova stambene zgrade, kao i uslove i vrijeme pod kojima se mogu obavljati određene privredne djelatnosti i druge radnje u stambenoj zgradi, kao i stambeno-poslovnoj zgradi, kako se vlasnicima stanova ne bi remetio mir u korišćenju stanova.

(4) Upravnik je dužan da odluku iz stava 2 ovog člana objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugom vidljivom mjestu u ulazu stambene zgrade.

Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika Član 32

(1) Uzajamna prava i obaveze u pogledu korišćenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, etažni vlasnici uređuju pravilima o međusobnim odnosima etažnih vlasnika (u daljem tekstu: pravila), u skladu sa propisom iz člana 31 stav 2 ovog zakona.

(2) Etažni vlasnici donose pravila na konstitutivnoj sjednici.

(3) Svaki etažni vlasnik može podnijeti inicijativu za izmjenu pravila.

(4) Pravila naročito sadrže:

- oznaku i površinu i ime i prezime odnosno naziv etažnog vlasnika posebnog dijela stambene zgrade;
- uslove i način upravljanja stambenom zgradom;
- uslove i način prikupljanja i raspolaganja zajedničkim sredstvima stambene zgrade;
- uslove i način korišćenja zajedničkih djelova stambene zgrade, kao i uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi;
- način obavješćavanja etažnih vlasnika o zakazanim sjednicama i odlukama skupštine;
- način odlučivanja na sjednicama skupštine;
- druga pitanja od značaja za međusobne odnose etažnih vlasnika.

(5) Odluke donijete u skladu sa pravilima obavezne su za sve etažne vlasnike.

(6) Prava i obaveze utvrđene pravilima odnose se i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon donošenja pravila.

(7) Pravila se odlažu u Registar.

(8) Predsjednik skupštine je dužan da pravila postavi na oglasnoj tabli i dostavi organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja.

(9) Upravnik je dužan da obezbijedi da oglasna tabla iz stava 8 ovog člana bude zatvorenog tipa i zaštićena staklom ili drugim providnim materijalom, na način da pristup sadržaju oglasne table ima samo predsjednik skupštine i upravnik.

Registar Član 33

(1) Registar vodi organ lokalne uprave, u elektronskom, a po potrebi, i u pisanom obliku.

(2) Registar sadrži evidenciju:

- stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova;

- etažnih vlasnika;
 - upravnika.
- (3) Evidencija stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova naročito sadrži:
- redni broj i datum upisa u evidenciju,
 - matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade;
 - adresu stambene zgrade (ulicu i broj),
 - podatke o katastarskoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena (broj, katastarska opština, opština, površina),
 - podatke o urbanističkoj parceli,
 - podatke o pravnom statusu izgradnje i godini izgradnje objekata,
 - podatke o spratnosti i broju ulaza odnosno lamela,
 - podatke o broju posebnih djelova stambene zgrade sa specifikacijom broja poslovnih i stambenih prostora,
 - podatke o broju zajedničkih djelova stambene zgrade sa specifikacijom (podrum, garaža, tehnička prostorija, perionica i ostali prostori druge namjene) i načinom korišćenja,
 - podatke o organizovanju skupštine (datum organizovanja skupštine, ime predsjednika skupštine, trajanje mandata),
 - akta skupštine (odluku o izboru upravnika, odluku o načinu organizovanja poslova održavanja, ugovor o međusobnim odnosima iz člana 30 ovog zakona, pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, odluku o visini iznosa sredstava za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade),
 - broj zajedničkog računa stambene zgrade i naziv, adresa i kontakti poslovne banke kod koje je račun otvoren.
- (4) Evidencija etažnih vlasnika naročito sadrži:
- broj i datum upisa u evidenciju,
 - identifikacione podatke stambene zgrade (naziv, adresu (ulicu i broj), matični broj i šifru djelatnosti),
 - ime i prezime, odnosno naziv etažnog vlasnika,
 - neto površinu posebnog dijela,
 - izvod iz lista nepokretnosti za posebni dio,
 - podatke o načinu korišćenja posebnog dijela.
- (5) Evidencija upravnika stambene zgrade naročito sadrži:
- broj i datum upisa u evidenciju,
 - naziv upravnika,
 - identifikacione podatke stambene zgrade (naziv, adresu (ulicu i broj odnosno broj ulaza/lamele), matični broj i šifru djelatnosti),
 - odluku o izboru upravnika,
 - ugovor između etažnih vlasnika i upravnika,
 - karton deponovanih potpisa,
 - matični broj stambene zgrade u kojoj je imenovan upravnik.
- (6) Organ lokalne uprave dužan je da Ministarstvu odnosno nadležnom inspektoru za stanovanje, na zahtjev, omogućiti uvid u Registar.
- (7) Bliži sadržaj, način vođenja i obrazac Registra propisuje Ministarstvo.

Obaveze organa uprave nadležnog za upis prava u katastar nepokretnosti

Član 34

Radi redovnog ažuriranja podataka u Registru, organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da u roku od 15 dana od nastale promjene u katastru nepokretnosti, organu lokalne uprave dostavi podatke o:

- katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada,
- stambenoj zgradi (način korišćenja, adresa, spratnost, godina izgradnje i pravni status izgradnje),

- posebnim djelovima stambene zgrade (neto površina, način korišćenja, adresa, spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status),
- pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava,
- teretima i ograničenjima.

III. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE

Održavanje stambene zgrade

Član 35

Održavanje stambene zgrade obuhvata:

- izvođenje radova na zajedničkim djelovima kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja;
- 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; i
- izvođenje radova kojima se obezbjeđuje ispravnost, neometana upotreba, sigurnost i bezbjednost urbanističke parcele stambene zgrade.

Povjeravanje održavanja

Član 36

(1) Za obavljanje poslova na održavanju stambene zgrade, upravnik može obezbijediti zaključivanjem ugovora sa pravnim licem ili preduzetnikom registrovanim za obavljanje poslova održavanja i/ili izvođenja građevinsko-zanatskih radova.

(2) Ugovor iz stava 1 ovog člana naročito sadrži:

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

(3) Izuzetno od stava 1 ovog člana, upravnik može angažovati fizičko lice za održavanje čistoće, uređenja katastarske odnosno urbanističke parcele na kojoj se nalazi stambena zgrada odnosno obavljanje građevinsko-zanatskih radova manje vrijednosti, do visine utvrđene ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.

Vrste radova

Član 37

(1) Radovi koji se preduzimaju na održavanju stambene zgrade, su:

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

(2) Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje radova iz stava 1 ovog člana i pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio.

(3) Ako se u slučaju potrebe obavljanja hitnih radova koji su neophodni radi spašavanja ljudi i imovine, etažni vlasnik ne nalazi u posebnom dijelu, a njegovo boravište je nepoznato, po nalogu nadležnog suda za prekršaje, a na inicijativu komunalnog inspektora, može se izvršiti ulazak u prostorije bez pristanka etažnog vlasnika.

(4) Ulazak u posebni dio vrši se u prisustvu najmanje dva lica, što se konstatuje u zapisniku o inspekcijском nadzoru.

(5) Ako u slučaju iz stava 3 ovog člana dođe do oštećenja vrata posebnog dijela, inspektor je dužan da obezbijedi popravku, te u slučaju zamjene brave, zadrži ključeve i obavještenje o tome postavi na vratima posebnog dijela.

(6) Uslove i rokove za obavljanje radova iz stava 1 ovog člana, propisuje Ministarstvo.

Radovi redovnog održavanja

Član 38

(1) Radovi redovnog održavanja su aktivnosti koje se obavljaju redovno u cilju obezbjeđenja osnovnih zahtjeva za objekat tokom njegovog vijeka trajanja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i tehničkim propisima, kao i održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade u funkcionalnom stanju u skladu sa tehničkim uputstvima i specifikacijama proizvođača.

(2) Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

- 1) molersko-farbarski radovi na fasadnim i unutrašnjim zidovima, plafonima, vanjskoj i unutrašnjoj stolariji i bravariji;
- 2) farbanje radijatora, drugih grijnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata;
- 3) popravka keramike i drugih završnih obloga podova i zidova;
- 4) zamjena podnih obloga i premazivanje podova;
- 5) zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (spoljne roletne, kapci, žaluzine, grilje i slično);
- 6) popravke ravnih i kosih krovova;
- 7) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i slično);
- 8) održavanje sistema gromobranske instalacije;
- 9) zamjena i popravka brava i drugih elemenata bravarije i stolarije;
- 10) popravka i redovni servis na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
- 11) popravka i redovni servis zajedničkih sistema za klimatizaciju;
- 12) popravka i redovni servis liftova stavljenih u upotrebu;
- 13) kontrola bezbjednosti liftova stavljenih u upotrebu;
- 14) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u stambenoj zgradi;
- 15) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- 16) popravka i redovni servis na vodovodnim, kanizacionim, električnim, plinskim i drugim instalacijama;
- 17) popravka i redovni servis aparata i uređaja u stambenoj zgradi i na zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, prema uputstvu proizvođača;
- 18) čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge);
- 19) dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora stambene zgrade i posebnih djelova stambene zgrade kada se obavlja u cijeloj stambenoj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
- 20) čišćenje i popravka kanala za komunalni otpad;
- 21) čišćenje i popravka odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- 22) popravka limarije;
- 23) popravka na horizontalnoj i vertikalnoj hidroizolaciji;
- 24) popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića;
- 25) održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- 26) drugi radovi redovnog održavanja.

(3) Radovi na redovnom održavanju zemljišta koje pripada stambenoj zgradi su:

- 1) održavanje spoljne rasvjete;
- 2) uređenje zelenih površina;
- 3) uređenje i popravka mobilijara;

- 4) održavanje parking mjesta;
- 5) održavanje higijene na tim prostorima;
- 6) drugi radovi redovnog održavanja.

(4) Upravnik je dužan da, u roku od osam dana od isteka 12 mjeseci od zadnjeg redovnog servisa, obezbijedi godišnje izvođenje redovnih servisa propisanih stavom 2 tač. 10, 11, 12, 14, 15 i 16 ovog člana.

(5) Upravnik je dužan da obezbijedi vršenje redovne kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu u rokovima koje propiše Ministarstvo.

(6) U slučaju kada se, u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu, utvrdi nepravilnost, upravnik je dužan da obezbijedi sprovođenje mjera za otklanjanje nepravilnosti u roku utvrđenom izvještajem o redovnoj kontroli bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu.

(7) U slučaju da se u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu, utvrdi nedostatak koji može ugroziti bezbjednost korisnika lifta, upravnik je dužan da obezbijedi stavljanje lifta van upotrebe do otklanjanja nedostatka.

(8) Tehničke zahtjeve, uslove i rokove redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi i uslove za izbor ovlašćenog lica za kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi propisuje Ministarstvo.

Nužni radovi **Član 39**

(1) Nužni radovi su radovi koji se preduzimaju u skladu sa vijekom trajanja pojedinih dijelova stambene zgrade definisanih tehničkim propisima, odnosno aktivnost kojom se trajno otklanja ugroženost osnovnih životnih uslova u stambenoj zgradi.

(2) Radovima iz stava 1 ovog člana smatraju se radovi na:

- 1) rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosećih zidova, stubova, međuspratne konstrukcije i temelja;
- 2) rekonstrukciji dimnjaka i dimnovodnih kanala;
- 3) rekonstrukciji ravnih i kosih krovova;
- 4) zamjeni instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene 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 stambene zgrade;
- 7) ugradnji ili zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu; i
- 8) sprečavanju pojave klizišta.

Hitni radovi **Član 40**

(1) Hitnim radovima smatraju se radovi koji nisu predviđeni program održavanja a moraju se 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 sredstava za izvođenje nužnih radova, a po svom obimu ne spadaju u nužne radove, i to:

- 1) otklanjanje kvarova na plinskim instalacijama;
- 2) otklanjanje kvarova na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;
- 3) otklanjanje kvarova u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja zajedničke vodovodne i kanalizacione instalacije;
- 4) otklanjanje kvarova na električnoj instalaciji;
- 5) radovi na popravci oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- 6) radovi na popravci oštećenih dijelova krova i/ili krovnog pokrivača;
- 7) radovi na popravci oštećenih dijelova fasade;
- 8) radovi na popravci vertikalne i horizontalne limarije;

- 9) radovi radi očuvanja statičke stabilnosti stambene zgrade ili pojedinih dijelova stambene zgrade;
- 10) radovi na sanaciji klizišta.
- (2) Hitnim radovima se smatraju i radovi koji se preduzimaju u cilju sprečavanja nastanka štete trećim licima.
- (3) Upravnik je dužan da, odmah po saznanju, bez saglasnosti skupštine, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, obezbijedi obavljanje hitnih radova, i bez odlaganja o tome obavijesti etažne vlasnike.
- (4) Upravnik je dužan da, odmah po saznanju, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu stambene zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade i stambene zgrade kao cjeline.
- (5) Upravnik koji je obezbijedio izvođenje hitnih radova iz stava 3 ovog člana, o svom trošku ima pravo na nadoknadu tog troška od etažnih vlasnika.
- (6) U slučaju iz stava 4 ovog člana, utrošena sredstva sa zajedničkog računa stambene zgrade dužan je da nadoknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.
- (7) Račun za izvedene radove iz st. 5 i 6 ovog člana ima svojstvo izvršne isprave u izvršnom postupku.
- (8) U slučaju sumnje da li se određeni radovi smatraju hitnim, potrebno je obezbijediti nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke, na teret lica koje traži izvođenje hitnih radova.

Obavješćavanje o preduzimanju hitnih radova

Član 41

- (1) Etažni vlasnik je dužan da po saznanju, bez odlaganja, obavijesti upravnika o potrebi preduzimanja hitnih radova.
- (2) Ako upravnik, nakon prijema obavješćenja iz stava 1 ovog člana, ne može da utvrdi da li su u pitanju radovi iz člana 40 ovog zakona, može angažovati vještaka odgovarajuće struke.
- (3) 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 prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade.
- (4) Kada prijeti opasnost od štete na zajedničkim djelovima stambene zgrade, svaki etažni vlasnik ima pravo da preduzme neophodne radove bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.
- (5) Etažni vlasnici su dužni da troškove radova iz stava 4 ovog člana naknade etažnom vlasniku koji je preduzeo neophodne mjere u roku od 30 dana od dana dostavljanja računa o izvedenim radovima, srazmjerno udjelu neto površine svog posebnog dijela u odnosu na ukupne neto površine svih posebnih dijelova.
- (6) Račun o izvedenim radovima iz stava 4 ovog člana, predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.
- (7) Neophodne mjere u smislu stava 4 ovog člana su radnje i postupci (hitne intervencije na električnim, vodovodnim, plinskim, kanizacionim i drugim instalacijama, intervencije krova, fasade, i sl) koji imaju za cilj otklanjanje opasnosti od štete na posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade.

Nadležnost u slučaju neobavljanja hitnih radova

Član 42

- (1) Ako upravnik ne obezbijedi izvođenje hitnih radova u roku iz člana 40 st. 3 i 4 ovog zakona, etažni vlasnik odnosno korisnik posebnog dijela stambene zgrade može podnijeti inicijativu inspektoru za stanovanje za vršenje inspekcijskog nadzora radi obezbjeđivanja izvođenja hitnih radova.
- (2) U slučaju iz stava 1 ovog člana, organ lokalne uprave dužan je da, po nalogu inspektora za stanovanje, obezbijedi izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica na teret stambene zgrade.

(3) Etažni vlasnici stambene zgrade dužni su da troškove radova iz stava 1 ovog člana naknade organu lokalne uprave, u rokovima i na način koji odredi organ lokalne uprave.

(4) Račun o izvedenim hitnim radovima iz stava 2 ovog člana predstavlja izvršnu ispravu u izvršnom postupku.

Investicioni radovi

Član 43

Investicioni radovi obuhvataju radove na unapređenju projektovanih odnosno postignutih svojstava zgrade, za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od sredstava tekućeg održavanja koja su etažni vlasnici dužni uplaćivati u skladu sa ovim zakonom.

Nedopušteni radovi

Član 44

(1) Zabranjeno je narušavati izgled fasade stambene zgrade: postavljanjem uređaja, zastakljivanjem, zazidavanjem ili vršenjem drugih radova koji mogu narušiti izgled stambene zgrade, suprotno propisima o izgradnji objekata.

(2) Zabrana iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na isticanje poslovnog imena privrednog društva, u skladu sa posebnim zakonom.

(3) Zabranjeno je pregrađivati, zagrađivati odnosno zazidavati zajedničke djelove unutar stambene zgrade i/ili garaže, odnosno djelove urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena, ili na drugi način onemogućavati korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine.

Nadogradnja i dogradnja

Član 45

(1) Nadogradnja stambene zgrade može se vršiti u skladu sa zakonima kojima se uređuju izgradnja objekata i svojinsko-pravni odnosi.

(2) Dogradnja stambene zgrade može se vršiti u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i shodnom primjenom zakona kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi u dijelu koji se odnosi na nadogradnju stambene zgrade.

(3) U slučaju iz st. 1 i 2 ovog člana, zajednički djelovi iz člana 4 ovog zakona nadograđenog odnosno dograđenog dijela stambene zgrade postaju zajednička svojina svih etažnih vlasnika danom upisa nadograđenog odnosno dograđenog dijela stambene zgrade u katastar nepokretnosti.

(4) Imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje stambene zgrade, koji istu izvodi odnosno koju je izveo suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata, odgovara etažnim vlasnicima za svu eventualnu pričinjenu štetu na stambenoj zgradi odnosno njihovim posebnim djelovima.

(5) U slučaju iz stava 4 ovog člana, održavanje zajedničkih djelova nadograđenog odnosno dograđenog dijela u isključivoj odgovornosti je imaoca prava nadogradnje odnosno dogradnje.

Promjena načina korišćenja

Član 46

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može promijeniti način korišćenja u skladu sa planskim dokumentom, na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore.

Osiguranje stambene zgrade

Član 47

Zajednički djelove stambene zgrade se osiguravaju od: požara, oluje, udara groma, izlivanja voda i otpadnih voda iz cijevi, kao i drugih rizika zavisno od opasnosti područja i izloženosti

stambene zgrade rizicima (seizmičkom, klizanju zemljišta, poplavama, bujicama i sniježnim lavinama) i od odgovornosti za štetu pričinjenu trećim licima.

IV. UPRAVLJANJE SREDSTVIMA STAMBENE ZGRADE

Zajednički račun stambene zgrade

Član 48

(1) Stambena zgrada je dužna da ima otvoren zajednički račun u banci registrovanoj na teritoriji Crne Gore, preko kojeg se vrše uplate i isplate za potrebe održavanja stambene zgrade.

(2) Upravnik stambene zgrade je dužan da, radi otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade, podnese zahtjev organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u Registar.

(3) Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz Registara, organ lokalne uprave dostavlja organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz stava 2 ovog člana.

(4) Organ uprave nadležan za poslove statistike, u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz stava 2 ovog člana i izvoda iz Registra, dostavlja organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

(5) Organ lokalne uprave, u roku od osam dana od dana prijema akta iz stava 4 ovog člana, matični broj i šifre djelatnosti stambene zgrade upisuje u Registar i dostavlja upravniku.

(6) Upravnik je dužan da, u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, podnese zahtjev za otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade kod banke iz stava 1 ovog člana.

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

(8) Ako su za kompleks stambenih zgrada formirani jedinstveni organi upravljanja, zajednički račun se otvara za cijeli kompleks.

(9) Obrazac izvoda iz Registra iz stava 3 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Sredstva za održavanje stambene zgrade

Član 49

(1) Sredstva za održavanje stambene zgrade obezbjeđuju etažni vlasnici srazmjerno udjelu neto površine svojih posebnih djelova u odnosu na ukupnu neto površinu svih posebnih djelova stambene zgrade, prema stvarnim troškovima, plaćanjem mjesečne naknade za održavanje stambene zgrade (u daljem tekstu: naknada za održavanje) do 15-tog u tekućem mjesecu.

(2) Sredstva za održavanje stambene zgrade, mogu se obezbjeđivati i:

- sufinansiranjem od strane zainteresovanih lica,
- kreditiranjem koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave,
- na drugi način u skladu sa zakonom.

(3) Sredstva za održavanje stambene zgrade koriste se za pokriće troškova održavanja stambene zgrade, uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi, i to:

- redovnog održavanja;
- nužnih radova;
- hitnih radova;
- naknade predsjedniku skupštine i upravniku;
- materijalnih troškova za predsjednika skupštine u skladu sa odlukom skupštine;
- plaćanje premije osiguranja;
- otplate zajma za finansiranje troškova;
- drugih troškova održavanja, u skladu sa aktima skupštine.

(4) Sredstvima za održavanje stambene zgrade raspolaže upravnik.

(5) Upravnik je dužan da vodi evidenciju o uplatama i isplatama sa zajedničkog računa stambene zgrade u elektronskoj formi.

(6) Upravnik je dužan da etažnom vlasniku, na zahtjev, omogući elektronski ili drugi uvid u stanje i promjene na bankovnom računu stambene zgrade, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

(7) Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih dijelova stambene zgrade, snosi etažni vlasnik.

(8) Izuzetno od stava 1 ovog člana, korisnik posebnog dijela stambene zgrade obezbjeđuje sredstva za redovno održavanje, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama sa stambenom zgradom.

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

(10) Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade, uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi bez ovlašćenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, ima pravo regresa jedino u slučaju izvođenja hitnih radova.

(11) Etažni vlasnik ima pravo regresa troškova saniranja štete na posebnom djelu etažne zgrade izazvanom nedostacima zajedničkih dijelova stambene zgrade.

(12) Bliži sadržaj i način vođenja evidencije iz stava 5 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Naknada za održavanje stambene zgrade

Član 50

(1) Naknada za održavanje stambene zgrade se utvrđuje u mjesečnom iznosu, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine posebnog nestambenog prostora.

(2) Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,30 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.

(3) Upravnik je dužan da na oglasnoj tabli istakne zbirni račun koji sadrži mjesečne iznose naknade za održavanje stambene zgrade za svaki poseban dio za kalendarsku godinu u kojoj se izdaje.

(4) Izuzetno od stava 3 ovog člana, upravnik je dužan da račun za konkretni posebni dio, na zahtjev etažnog vlasnika odnosno njegovog zastupnika dostavi pisanim putem ili putem elektronske pošte na adresu naznačenu u zahtjevu u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

(5) Zbirni račun o iznosu naknada za održavanje ima svojstvo izvršne isprave u izvršnom postupku.

(6) Naknadu za održavanje, etažni vlasnik je dužan da uplati do kraja mjeseca za tekući mjesec.

(7) Ako etažni vlasnik ne plaća naknadu za održavanja, u skladu sa zbirnim računom iz stava 5 ovog člana, duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka.

(8) Za angažovanje pravnog zastupnika za pokretanje postupka izvršenja, upravnik je dužan da obezbijedi saglasnost skupštine.

(9) Ako postupi suprotno stavu 8 ovog zakona, upravnik snosi troškove angažovanja pravnog zastupnika za pokretanje postupka izvršenja.

(10) Sticalac prava svojine odnosno korisnik posebnog dijela čiji je vlasnik preminuo, odgovoran je za dug koji prethodni vlasnik ima prema stambenoj zgradi.

Naknada predsjedniku skupštine

Član 51

(1) Predsjednik skupštine ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu odlukom skupštine, koja ne može biti manja od 5% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade.

(2) Zamjenik predsjednika skupštine, ako je izabran, ima pravo na naknadu iz stava 1 ovog člana samo za period u kojem obavlja dužnost predsjednika skupštine, za koji period predsjednik skupštine ne ostvaruje pravo za naknadu.

(3) Predsjednik imenovan u skladu sa članom 10 stav 8 ovog zakona ima pravo na mjesečnu naknadu koju utvrđuje organ lokalne uprave rješenjem o imenovanju, čija visina se određuje na osnovu prosjeka naknade za tri predsjednika skupštine određene u skladu sa stavom 1 ovog člana za stambenu zgradu istog ili približnog broja posebnih djelova za mjesec koji prethodi mjesecu u kojem se utvrđuje visina naknade predsjednika skupštine.

Naknada upravniku

Član 52

(1) Upravnik ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25 ovog zakona, koja ne može biti manja od 15% visine ukupne mjesečne naknade za održavanje te stambene zgrade.

(2) Upravnik, imenovan u skladu sa članom 23 ovog zakona ima pravo na mjesečnu naknadu koju utvrđuje organ lokalne uprave rješenjem o imenovanju, čija visina se određuje na osnovu prosjeka naknade za tri upravnika određene u skladu sa stavom 1 ovog člana za stambenu zgradu istog ili približnog broja posebnih djelova za mjesec koji prethodi mjesecu u kojem se utvrđuje visina naknade upravnika.

(3) Naknada iz st. 1 i 2 ovog člana isplaćuje se iz sredstava za održavanje stambene zgrade.

(4) Ako zajednički račun stambene zgrade nije otvoren, upravnik ima pravo da potraživanje za izvršene usluge upravljanja naplati u roku od jedne godine od saznanja da je zajednički račun stambene zgrade otvoren, odnosno dvije godine od dana otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade.

(5) Upravnik nema pravo na mjesečnu naknadu, ako ne izvršava obaveze propisane ovim zakonom, a što se uređuje ugovorom iz člana 25 ovog zakona.

Godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade

Član 53

(1) Upravnik je dužan da, na osnovu evidencije iz člana 49 stav 5 ovog zakona, sačini godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika i dostavi ga predsjedniku skupštine, radi razmatranja na sjednici skupštine, do 31. marta tekuće za prethodnu kalendarsku godinu.

(2) Izvještaj iz stava 1 ovog člana naročito sadrži podatke o: prihodima, izvršenim radovima, cijenama radova i stanju na računu, kao i dokaze o utrošenim sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade.

(3) Za prihode prikazuju se podaci o vrsti i opisu izvora sredstava, osnovu, datumu i iznosu uplate.

(4) Za rashode prikazuju se podaci o: vrsti i opisu rashoda, broju dokumenta po kome je izvršeno plaćanje, datumu nastanka rashoda i iznosu rashoda.

(5) Upravnik je dužan da izvještaj iz stava 1 ovog člana objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade u roku iz stava 1 ovog člana.

(6) Upravnik je dužan da, na zahtjev etažnog vlasnika, izvještaj iz stava 1 ovog člana dostavi putem sredstava elektronske komunikacije, na adresu naznačenu u zahtjevu u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva.

(7) Obrazac i bliži sadržaj izvještaja iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

V. NADZOR

Upravni nadzor

Član 54

Upravni nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja i održavanja stambenih zgrada vrši Ministarstvo i nadležni organ lokalne uprave.

Inspekcijski i komunalni nadzor

Član 55

(1) Poslove inspekcijskog nadzora nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti Ministarstva, vrši inspektor za stanovanje, u skladu sa zakonom.

(2) Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada u okviru propisanih nadležnosti lokalne uprave vrši komunalni inspektor, u skladu sa zakonom.

(3) Poslove obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 31 stav 2 ovog zakona vrši komunalni policajac, u skladu sa zakonom.

(4) 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.

Ovlašćenja inspektora za stanovanje

Član 56

(1) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem zakona kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovog zakona, inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava:

- 1) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 2) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje, 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 i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 3) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje, 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 i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 4) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 5) da li je organ lokalne uprave, u slučaju kada etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja donio rješenje o određivanju predsjednika skupštine ili upravnika, na osnovu inicijative zainteresovag lica ili upravne mjere nadležnog inspektora, u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative odnosno izricanja upravne mjere (član 8 stav 4);
- 6) da li je skupština etažnih vlasnika donijela odluku o prestanku mandata predsjednika skupštine i odluku o izboru novog predsjednika skupštine u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnom predsjedniku skupštine (član 10 stav 6);
- 7) da li je skupština etažnih vlasnika odluke iz člana 10 stav 6 ovog zakona dostavila organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja (član 10 stav 7);
- 8) da li je organ lokalne uprave, ako etažni vlasnici u roku od 60 dana od dana upisa stambene zgrade u Registar, odnosno u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnog predsjednika, nijesu izabrali predsjednika skupštine, donio

rješenje o određivanju predsjednika skupštine sa liste kandidata iz člana 10 stav 8 ovog zakona (član 10 stav 8);

- 9) da li je Ministarstvo listu kandidata iz člana 10 stav 8 ovog zakona objavilo u "Službenom listu Crne Gore", na kraju kalendarske godine, nakon sprovođenja procedure izbora kandidata po javnom pozivu, odnosno da li je sprovelo proceduru izbora kandidata po javnom oglasu (član 10 stav 9);
- 10) da li predsjednik skupštine izvršava obaveze iz člana 11 ovog zakona;
- 11) da li je predsjednik skupštine sazvaio sjednicu skupštine kao redovnu ili vanrednu po podnijetoj inicijativi iz člana 12 stav 2 ovog zakona u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative (član 12 stav 3);
- 12) da li je predsjednik skupštine poziv za održavanje sjednice skupštine dostavio najmanje pet dana prije zakazanog datuma održavanja (član 14 stav 3);
- 13) da li je predsjednik skupštine o radu sjednice skupštine sačinio zapisnik najkasnije u roku od tri dana od dana održavanja sjednice (član 14 stav 5);
- 14) da li je predsjednik skupštine u roku od tri dana od dana održavanja sjednice dostavio zapisnik iz člana 14 stav 5 ovog zakona svim etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije (član 14 stav 7);
- 15) da li je predsjednik skupštine istakao odluke skupštine na oglasnoj tabli odnosno da li ih je dostavio etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije iz člana 13 ovog zakona, u roku od osam dana od dana donošenja (član 16 stav 3);
- 16) da li je skupština izabrala novog upravnika u roku od 30 dana od dana prestanka mandata prethodnog upravnika (član 17 stav 3);
- 17) da li je upravnik kojem je prestao mandat u roku od osam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku odnosno predsjedniku skupštine, ili nadležnom organu lokalne uprave, ako nije izabran novi upravnik odnosno predsjednik skupštine podnio izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu stambene zgrade, predao pečat stambene zgrade i kompletnu dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 17 stav 4);
- 18) da li je upravnik kome je prestao mandat u roku od osam dana od dana prestanka mandata obavijestio nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 17 stav 5);
- 19) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijestio finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 17 stav 6)
- 20) da li upravnik posjeduje licencu za obavljanje poslova odnosno da li ispunjava uslove za obavljanje poslova iz člana 18 stav 1 ovog zakona (član 18 stav 1);
- 21) da li se fizičko lice iz člana 18 stav 2 ovog zakona, koje je imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata registrovalo kao preduzetnik u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi (član 18 stav 3);
- 22) da li fizičko lice koje obavlja poslove profesionalnog upravnika posjeduje licencu odnosno da li ispunjava uslove za obavljanje poslova iz člana 19 stav 1 ovog zakona;
- 23) da li Ministarstvo vrši stručno osposobljavanje iz člana 19 stav 1 alineja 2 ovog zakona;
- 24) da li Ministarstvo organizuje i sprovodi stručni ispit iz člana 19 stav 1 alineja 3 ovog zakona;
- 25) da li je Ministarstvo izdalo licencu u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva (član 20 stav 2);
- 26) da li je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice, koji je imalac licence, obavijestio Ministarstvo o svim promjenama koje utiču na ispunjenost uslova za sticanje licence, u roku od osam dana od dana nastale promjene (član 20 stav 6);

- 27) da li je Ministarstvo objavilo izdatu licencu na internet stranici u roku od tri dana od dana izdavanja licence (član 20 stav 7);
- 28) da li je Ministarstvo obavijestilo privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnika da je profesionalnom upravniku oduzeta licence, po osnovu koje je tom privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku izdata licence, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence (član 21 stav 2);
- 29) da li je Ministarstvo pokrenulo postupak oduzimanja licence privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku u slučaju iz člana 21 stav 4 ovog zakona (član 21 stav 3);
- 30) da li je Ministarstvo na internet stranici objavilo rješenje o oduzimanju licence, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja (član 21 stav 6);
- 31) da li Ministarstvo vodi evidenciju izdatih i oduzetih licenci profesionalnih upravnika i licenci privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika (član 22 stav 1);
- 32) da li je organ lokalne uprave u roku od 30 dana od dobijanja inicijative iz člana 12 stav 5 ovog zakona, odnosno odluke o razrješenju upravnika, rješenjem imenovao upravnika (član 23 stav 1);
- 33) da li je upravnik određen u skladu sa članom 23 st. 2 i 3 ovog zakona preuzeo poslove upravljanja stambenom zgradom, osim ako dokaže postojanje opravdanih razloga zbog kojih nije u mogućnosti da obavlja te poslove (član 23 stav 4);
- 34) da li je organ lokalne uprave u roku od osam dana od donošenja rješenja iz člana 23 st. 1 ovog zakona, primjerak rješenja dostavio predsjedniku skupštine stambene zgrade (član 23 stav 6);
- 35) da li upravnik obavlja dužnosti iz člana 24 ovog zakona;
- 36) da li je predsjednik skupštine primjerak ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona dostavio organu lokalne uprave najkasnije u roku od osam dana od dana zaključivanja, radi upisa u Registar (član 25 stav 5);
- 37) da li je predsjednik skupštine, nakon zaključivanja ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona, na oglasnoj tabli istakao podatke o upravniku koji obavezno sadrže adresu, imejl adresu i kontakt telefon (član 25 stav 6);
- 38) da li je predsjednik skupštine o raskidu ugovora iz člana 26 stav 1 ovog zakona, u roku od osam dana od dana raskidanja, obavijestio organ lokalne uprave (član 26 stav 3);
- 39) da li je investitor podnio organu lokalne uprave zahtjev za upis stambene zgrade u Registar u roku od 30 dana od dana upisa u katastar nepokretnosti katastar nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 1);
- 40) da li je investitor organizovao odnosno da li snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 2);
- 41) da li je investitor obavijestio organ lokalne uprave o prenosu prava svojine prvog posebnog dijela stambene zgrade u roku od osam dana od dana upisa prava svojine u katastru nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 3);
- 42) da li je investitor formirao organe upravljanja u periodu od godinu dana od dana upisa stambene zgrade u Registar i da li je o tome obavijestio organ lokalne uprave (član 27 stav 1 tačka 4);
- 43) da li je investitor o preduzetim radnjama iz člana 27 stav 1 tač. 1, 3 i 4 ovog zakona, obavijestio inspektora za stanovanje najkasnije u roku od osam dana od dana isteka propisanih rokova (član 27 stav 2);
- 44) da li je organ lokalne uprave, u slučaju kada investitor nije formirao organe upravljanja u roku iz člana 27 stav 1 tačka 4 ovog zakona, u roku od 15 dana od dana isteka navedenog roka, donio rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, u skladu sa ovim zakonom (član 27 stav 3);

- 45) da li je predsjednik skupštine ulaza odnosno lamele koja se izdvaja, u roku od osam dana od dana upisa u Registar, o nastalim promjenama pisanim putem obavijestio predsjednika skupštine etažnih vlasnika iz koje se izdvajaju (član 28 stav 6);
- 46) da li je predsjednik skupštine iz člana 29 stav 1 ovog zakona ugovor iz stava 3 tog člana, dostavio organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana zaključenja ugovora (član 29 stav 4);
- 47) da li je predsjednik skupštine, ugovor iz člana 30 stav 1 ovog zakona, dostavio upravniku ulaza odnosno lamele i stambene zgrade iz koje se izdvajaju odnosno upravniku kompleksa zgrada, kao i organu lokalne uprave, u roku od osam dana od dana zaključenja (član 30 stav 3);
- 48) da li je upravnik odluku iz člana 31 stav 2 ovog zakona objavio na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugom vidljivom mjestu u ulazu stambene zgrade (član 31 stav 4);
- 49) da li je predsjednik skupštine pravila postavio na oglasnoj tabli i dostavio organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja (član 32 stav 8);
- 50) da li je upravnik obezbijedio da oglasna tabla iz člana 32 stav 8 ovog zakona bude zatvorenog tipa i zaštićena staklom ili drugim providnim materijalom, na način da pristup sadržaju oglasne table ima samo predsjednik skupštine i upravnik (član 32 stav 9);
- 51) da li je organ lokalne uprave Ministarstvu odnosno nadležnom inspektoru za stanovanje, na zahtjev, omogućio uvid u Registar (član 33 stav 6);
- 52) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, u roku od 15 dana od nastale promjene u katastru nepokretnosti, organu lokalne uprave dostavio podatke iz člana 34 ovog zakona;
- 53) da li je upravnik, u roku od osam dana od isteka godine od zadnjeg redovnog servisa, obezbijedio godišnje izvođenje redovnih servisa propisanih članom 38 stav 2 tač. 10, 11, 12, 14, 15 i 16 ovog zakona (član 38 stav 4);
- 54) da li je upravnik obezbijedio vršenje redovne kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu u rokovima koje je propisalo Ministarstvo (član 38 stav 5);
- 55) da li je, u slučaju kada se, u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu, utvrdi nepravilnost, upravnik obezbijedio sprovođenje mjera za otklanjanje nepravilnosti u roku utvrđenom izvještajem o redovnoj kontroli bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu (član 38 stav 6);
- 56) da li je, u slučaju da se u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu, utvrdi nedostatak koji može ugroziti bezbjednost korisnika lifta, upravnik obezbijedio stavljanje lifta van upotrebe do otklanjanja nedostatka (član 38 stav 7);
- 57) da li je upravnik, odmah po saznanju, bez saglasnosti skupštine etažnih vlasnika, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, obezbijedio obavljanje hitnih radova, i bez odlaganja o tome obavijestio etažne vlasnike (član 40 stav 3);
- 58) da li je, u slučaju iz člana 42 stav 1 ovog zakona, organ lokalne uprave, po nalogu inspektora za stanovanje, obezbijedio izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica na teret stambene zgrade (član 42 stav 2);
- 59) da li etažni vlasnik ili drugo lice, bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine, pregrađuje, zagrađuje odnosno zazidava zajedničke djelove unutar stambene zgrade i/ili garaže, odnosno djelove urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena, ili na drugi način onemogućava korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade (član 44 stav 3).
- 60) da li stambena zgrada ima otvoren zajednički račun u banci registrovanoj na teritoriji Crne Gore, preko kojeg se vrše uplate i isplate za potrebe održavanja stambene zgrade (član 48 stav 1);

- 61) da li je upravnik stambene zgrade, radi otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade, podnio zahtjev organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u Registar (član 48 stav 3);
 - 62) da li je upravnik, u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, podnio zahtjev za otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade kod banke iz člana 48 stav 1 ovog zakona (član 48 stav 6);
 - 63) da li upravnik je vodi evidenciju o uplatama i isplatama sa zajedničkog računa stambene zgrade u elektronskoj formi (član 49 stav 5);
 - 64) da li je upravnik etažnom vlasniku, na zahtjev, omogućio elektronski ili drugi uvid u stanje i promjene na bankovnom računu stambene zgrade u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 49 stav 6);
 - 65) da li je upravnik na oglasnoj tabli stambene zgrade istakao zbirni račun koji sadrži mjesečne iznose naknade za održavanje za svaki poseban dio stambene zgrade za kalendarsku godinu u kojoj se izdaje (član 50 stav 3);
 - 66) da li je upravnik, račun za konkretni posebni dio, na zahtjev etažnog vlasnika odnosno njegovog zastupnika dostavio pisanim putem ili putem elektronske pošte na adresu naznačenu u zahtjevu u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 50 stav 4);
 - 67) da li je upravnik, ako etažni vlasnik ne plaća naknadu za održavanja duže od tri mjeseca, u skladu sa zbirnim računom iz člana 50 stav 5 ovog zakona, pokrenuo postupak izvršenja u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka (član 50 stav 7);
 - 68) da li je upravnik, na osnovu evidencije iz člana 49 stav 5 ovog zakona, sačinio godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika i dostavio ga predsjedniku skupštine, radi razmatranja na sjednici skupštine, do 31. marta tekuće za prethodnu kalendarsku godinu (član 53 stav 1);
 - 69) da li je upravnik izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona objavio na oglasnoj tabli stambene zgrade u roku iz stava 1 tog člana (član 53 stav 5);
 - 70) da li je upravnik, na zahtjev etažnog vlasnika, izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona dostavio putem sredstava elektronske komunikacije, na adresu naznačenu u zahtjevu u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva (član 53 stav 6);
- (2) Ako u vršenju poslova iz stava 1 tačka 3 ovog zakona, inspektor za stanovanje utvrdi da se nadogradnja odnosno dogradnja stambene zgrade vrši suprotno zakonu kojim se uređuje izgradnja objekata, dužan je da najkasnije u roku od tri dana od saznanja o tome obavijesti građevinskog inspektora.

Upravne mjere i radnje inspektora za stanovanje

Član 57

(1) U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, pored mjera propisanih zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor, preduzme sljedeće mjere i radnje:

- 1) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje odnosno dogradnje da o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova, ako to nije uradio u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 2) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje odnosno dogradnje, 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 i član 45 stav 2 ovog zakona);

- 3) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje odnosno dogradnje, ako to nije uradio u roku od 10 dana po završetku radova, da prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 4) naredi etažnom vlasniku kao imaocu prava nadogradnje odnosno dogradnje da, ako to nije uradio najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova, obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 45 stav 2 ovog zakona);
- 5) naredi organu lokalne uprave, u slučaju kada etažni vlasnici nijesu formirali organe upravljanja, da donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, na osnovu inicijative zainteresovag lica ili upravne mjere nadležnog inspektora, u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative odnosno izricanja upravne mjere (član 8 stav 4);
- 6) naredi skupštini etažnih vlasnika da donese odluku o prestanku mandata predsjednika skupštine odnosno odluku o izboru novog predsjednika skupštine, ako to nije uradila u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnom predsjedniku skupštine (član 10 stav 6);
- 7) naredi skupštini etažnih vlasnika da odluke iz člana 10 stav 6 ovog zakona dostavi organu lokalne uprave, ako to nije uradila u roku od osam dana od dana donošenja (član 10 stav 7);
- 8) naredi organu lokalne uprave da donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine sa liste kandidata iz člana 10 stav 8 ovog zakona, ako etažni vlasnici u roku od 60 dana od dana upisa stambene zgrade u Registar, odnosno u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnog predsjednika nijesu izabrali predsjednika skupštine (član 10 stav 8);
- 9) naredi Ministarstvu, ako to nije uradilo do kraja godine, da listu kandidata iz člana 10 stav 8 ovog zakona objavi u "Službenom listu Crne Gore" i/ili da sprovede proceduru izbora kandidata po javnom oglasu (član 10 stav 9);
- 10) naredi predsjedniku skupštine da izvrši obavezu iz člana 11 ovog zakona;
- 11) naredi predsjedniku skupštine da sazove skupštinu kao redovnu ili vanrednu po podnijetoj inicijativi iz člana 12 stav 2 ovog zakona, ako to nije uradio u roku od osam dana od podnošenja inicijative (član 12 stav 3);
- 12) naredi predsjedniku skupštine da poziv za održavanje sjednice skupštine dostavi najmanje pet dana prije zakazanog datuma održavanja (član 14 stav 3);
- 13) naredi predsjedniku skupštine da o radu sjednice skupštine sačini zapisnik ako to nije uradio najkasnije u roku od tri dana od dana održavanja sjednice (član 14 stav 5);
- 14) naredi predsjedniku skupštine da dostavi zapisnik iz člana 14 stav 5 ovog zakona svim etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije, ako to nije uradio u roku od tri dana od dana održavanja sjednice (član 14 stav 7);
- 15) naredi predsjedniku skupštine da istakne odluke skupštine na oglasnoj tabli odnosno da ih dostavi etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije iz člana 13 ovog zakona, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana donošenja (član 16 stav 3);
- 16) naredi skupštini da izabere novog upravnika, ako to nije uradila u roku od 30 dana od dana prestanka mandata prethodnog upravnika (član 17 stav 3);
- 17) naredi upravniku kojem je prestao mandat, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana prestanka mandata, da novoimenovanom upravniku odnosno predsjedniku skupštine, ili nadležnom organu lokalne uprave, ako nije izabran novi upravnik odnosno predsjednik skupštine podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu stambene zgrade, preda pečat stambene zgrade i kompletnu dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 17 stav 4);
- 18) naredi upravniku kome je prestao mandat, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana prestanka mandata da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 17 stav 5);

- 19) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od tri dana od dana prijema obavještenja o prestanku mandata upravnika, obavijesti finansijsku instituciju kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 17 stav 6);
- 20) zabrani obavljanje poslova upravnika privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koji ne posjeduje licencu odnosno ne ispunjava uslove iz člana 18 stav 1 zakona (član 18 stav 1);
- 21) podnese Ministarstvu inicijativu za oduzimanje licence upravniku koji ne ispunjava uslove iz člana 18 ovog zakona (član 18 stav 1);
- 22) zabrani obavljanje poslova upravnika fizičkom licu iz člana 18 stav 2 ovog zakona, koje je imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, a nije se registrovalo u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata kao preduzetnik, u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi (član 18 stav 3);
- 23) podnese Ministarstvu inicijativu za oduzimanje licence profesionalnom upravniku koji ne ispunjava uslove iz člana 19 stav 1 ovog zakona;
- 24) zabrani obavljanje poslova profesionalnog upravnika fizičkom licu koje ne posjeduje licencu odnosno ne ispunjava uslove iz člana 19 stav 1 ovog zakona;
- 25) naredi Ministarstvu vršenje stručnog osposobljavanja iz člana 19 stav 1 alineja 2 ovog zakona;
- 26) naredi Ministarstvu organizovanje i sprovođenje stručnog ispita iz člana 19 stav 1 alineja 3 ovog zakona;
- 27) naredi Ministarstvu izdavanje licence ako to nije uradilo u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva (član 20 stav 2);
- 28) naredi privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku, kao i fizičkom licu, koji je imalac licence, da obavijesti Ministarstvo o svim promjenama koje utiču na ispunjenost uslova za sticanje licence, ako to nije uradilo u roku od osam dana od dana nastale promjene (član 20 stav 6).
- 29) naredi Ministarstvu da objavi izdatu licencu na internet stranici, ako to nije uradilo u roku od tri dana od dana izdavanja licence (član 20 stav 7);
- 30) naredi Ministarstvu da obavijesti privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnika da je profesionalnom upravniku oduzeta licenca, po osnovu koje je tom privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku izdata licenca, ako to nije uradilo u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence (član 21 stav 2);
- 31) naredi Ministarstvu da pokrene postupak oduzimanja licence privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku u slučaju iz člana 21 stav 4 ovog zakona;
- 32) naredi Ministarstvu da na internet stranici objavi rješenje o oduzimanju licence, ako to nije uradilo u roku od tri dana od dana donošenja (član 21 stav 6);
- 33) naredi Ministarstvu da vodi evidenciju izdatih i oduzetih licenci profesionalnih upravnika i licenci privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika (član 22 stav 1);
- 34) naredi organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od 30 dana od dobijanja inicijative iz člana 12 stav 5 ovog zakona, odnosno odluke o razrješenju upravnika, da rješenjem imenuje upravnika (član 23 stav 1);
- 35) naredi upravniku koji je određen u skladu sa članom 23 st. 2 i 3 ovog zakona da preuzme poslove upravljanja stambenom zgradom, osim ako dokaže postojanje opravdanih razloga zbog kojih nije u mogućnosti da obavlja te poslove (član 23 stav 4);
- 36) naredi organu lokalne uprave, ako to nije uradilo u roku od osam dana od donošenja rješenja iz člana 23 stav 1 ovog zakona, da primjerak rješenja dostavi imenovanom upravniku i predsjedniku skupštine stambene zgrade (član 23 stav 6);
- 37) naredi upravniku obavljanje dužnosti iz člana 24 ovog zakona;
- 38) naredi predsjedniku skupštine da primjerak ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona dostavi organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana zaključivanja, radi upisa u Registar (član 25 stav 5);

- 39) naredi predsjedniku skupštine da, nakon zaključivanja ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona, na oglasnoj tabli istakne podatke o upravniku koji obavezno sadrže adresu, imejl adresu i kontakt telefon (član 25 stav 6);
- 40) naredi predsjedniku skupštine da o raskidu ugovora iz člana 26 stav 1 ovog zakona, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana raskidanja, obavijesti organ lokalne uprave i (član 26 stav 3);
- 41) naredi investitoru da organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od 30 dana od dana upisa stambene zgrade u katastar nepokretnosti, podnese zahtjev za upis stambene zgrade u Registar (član 27 stav 1 tačka 1);
- 42) naredi investitoru da organizuje odnosno da snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 2);
- 43) naredi investitoru da obavijesti organ lokalne uprave o prenosu prava svojine prvog posebnog dijela stambene zgrade, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana upisa prava svojine u katastru nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 3);
- 44) naredi investitoru da formira organe upravljanja, ako to nije uradio u roku od godinu dana od dana upisa u Registar i/ili da o tome obavijesti organ lokalne uprave (član 27 stav 1 tačka 4);
- 45) naredi organu lokalne uprave, u slučaju kada investitor nije formirao organe upravljanja u roku iz člana 27 stav 1 tačka 4 ovog zakona, da donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, u skladu sa ovim zakonom, ako to nije uradio u roku od 15 dana od dana isteka navedenog roka (član 27 stav 3);
- 46) naredi predsjedniku skupštine ulaza odnosno lamele koja se izdvaja da o nastalim promjenama pisanim putem obavijesti predsjednika skupštine etažnih vlasnika iz koje se izdvajaju, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana upisa u Registar (član 28 stav 6);
- 47) naredi predsjedniku skupštine iz člana 29 stav 1 ovog zakona, da ugovor iz stava 3 istog člana, dostavi organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana zaključenja ugovora (član 29 stav 4);
- 48) naredi predsjedniku skupštine da, ugovor iz člana 30 stav 1 ovog zakona, dostavi upravniku ulaza odnosno lamele i stambene zgrade iz koje se izdvajaju odnosno upravniku kompleksa zgrada i/ili organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana zaključenja (član 30 stav 3);
- 49) naredi upravniku da odluku iz člana 31 stav 2 ovog zakona objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugom vidljivom mjestu u ulazu stambene zgrade (član 31 stav 4);
- 50) naredi predsjedniku skupštine da pravila postavi na oglasnoj tabli i/ili dostavi organu lokalne uprave, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana donošenja (član 32 stav 8);
- 51) naredi upravniku da obezbijedi da oglasna tabla iz člana 32 stav 8 ovog zakona bude zatvorenog tipa i zaštićena staklom ili drugim providnim materijalom, na način da pristup sadržaju oglasne table ima samo predsjednik skupštine i upravnik (član 32 stav 9);
- 52) naredi organu lokalne uprave da Ministarstvu odnosno nadležnom inspektor, na zahtjev, omogući uvid u Registar (član 33 stav 6);
- 53) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, ako to nije uradio u roku od 15 dana od nastale promjene u katastru nepokretnosti, da organu lokalne uprave dostavi podatke iz člana 34 ovog zakona;
- 54) naredi upravniku, ako to nije uradio u roku od osam dana od isteka godine od zadnjeg redovnog servisa, da obezbijedi godišnje izvođenje redovnih servisa propisanih članom 38 stav 2 tač. 10, 11, 12, 14, 15 i 16 ovog zakona (član 38 stav 4);

- 55) naredi upravniku da obezbjedi vršenje redovne kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu, ako to nije uradio u rokovima koje je propisalo Ministarstvo (član 38 stav 5);
- 56) naredi upravniku da obezbjedi sprovođenje mjera za otklanjanje nepravilnosti, u slučaju kada se u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu utvrdi nepravilnost, ako to upravnik nije uradio u roku utvrđenom izvještajem o redovnoj kontroli bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu (član 38 stav 6);
- 57) zabrani upotrebu lifta do otklanjanja nedostatka, u slučaju da je u postupku kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu utvrđen nedostatak koji može ugroziti bezbjednost korisnika lifta (član 38 stav 7);
- 58) naredi upravniku, ako to nije uradio odmah po saznanju, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, da bez saglasnosti skupštine etažnih vlasnika, obezbijedi obavljanje hitnih radova, i bez odlaganja o tome obavijesti etažne vlasnike (član 40 stav 3);
- 59) naredi organu lokalne uprave da u slučaju iz člana 42 stav 1 ovog zakona, obezbijedi izvođenje hitnih radova, do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica na teret stambene zgrade (član 42 stav 2);
- 60) zabrani vršenje radova iz člana 44 stav 3 ovog zakona
- 61) naredi etažnom vlasniku ili licu koje, bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine, pregrađuje, zagrađuje odnosno zazidava zajedničke djelove unutar stambene zgrade i/ili garaže, odnosno djelove urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena, ili na drugi način onemogućava korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade, da ukloni posljedice i vrati odnosne djelove stambene zgrade, garaže odnosno urbanističke parcele na kojoj je stambena zgrada izgrađena u pređašnje stanje (član 44 stav 3);
- 62) naredi upravniku stambene zgrade da, radi otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade, podnese zahtjev organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, ako to nije uradio u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u Registar (član 48 stav 3);
- 63) naredi upravniku, ako to nije uradio u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, da podnese zahtjev za otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade kod banke iz člana 48 stav 1 ovog zakona (član 48 stav 6);
- 64) naredi upravniku da vodi evidenciju o uplatama i isplatama sa zajedničkog računa stambene zgrade u elektronskoj formi (član 49 stav 5);
- 65) naredi upravniku da etažnom vlasniku, na zahtjev, omogući elektronski ili drugi uvid u stanje i promjene na bankovnom računu stambene zgrade ako to nije uradio u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 49 stav 6);
- 66) naredi upravniku da na oglasnoj tabli stambene zgrade istakne zbirni račun koji sadrži mjesečne iznose naknade za održavanje za svaki poseban dio stambene zgrade za kalendarsku godinu u kojoj se izdaje (član 50 stav 3);
- 67) naredi upravniku da, račun za konkretni posebni dio, na zahtjev etažnog vlasnika odnosno njegovog zastupnika dostavi pisanim putem ili putem elektronske pošte na adresu naznačenu u zahtjevu ako to nije uradio u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 50 stav 4);
- 68) naredi upravniku da pokrene postupak izvršenja, ako etažni vlasnik nije platio naknadu za održavanja duže od tri mjeseca, u skladu sa zbirnim računom iz člana 50 stav 5 ovog zakona, ako upravnik to nije uradio u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka (član 50 stav 7);
- 69) naredi upravniku da, na osnovu evidencije iz člana 49 stav 5 ovog zakona, sačini godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika i dostavi ga predsjedniku skupštine, radi razmatranja na sjednici skupštine, ako to nije uradio do 31. marta tekuće za prethodnu kalendarsku godinu (član 53 stav 1);
- 70) naredi upravniku da izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade, ako to nije uradio u roku iz stava 1 tog člana (član 53 stav 5);

- 71) naredi upravniku da, na zahtjev etažnog vlasnika, izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona dostavi putem sredstava elektronske komunikacije, na adresu naznačenu u zahtjevu ako to nije uradio u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva (član 53 stav 6);
- 72) izda prekršajni nalog;
- 73) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornog lica u državnom organu, organu uprave, lokalne uprave i javnoj službi;
- 74) podnese krivičnu prijavu.
- (2) Zabranu iz stava 1 tačka 57 ovog člana inspektor za stanovanje može izreći i kada utvrdi da nije izvršena redovna kontrola bezbjednosti upotrebe lifta, do otklanjanja nepravilnosti.
- (3) Zabranu iz stava 1 tačka 57 ovog člana, inspektor za stanovanje sprovodi pečaćenjem ulaznih vrata lifta na svakoj etaži i stavljanjem obavještenja: „Zabranjeno korišćenje lifta po nalogu inspektora za stanovanje“.

Uvid u finansijsko stanje stambene zgrade

Član 58

- (1) U postupku vršenja inspekcijskog nadzora, radi utvrđivanja činjenica od značaja za primjenu ovlašćenja iz ovog zakona, inspektor za stanovanje može zahtijevati od banke kod koje stambena zgrada ima otvoren zajednički račun dostavljanje podataka o:
- broju računa;
 - stanju sredstava na određeni dan;
 - prometu po računu za period koji je predmet inspekcijskog nadzora;
 - izvodima sa računa, i
 - drugoj dokumentaciji koja se odnosi na raspolaganje sredstvima stambene zgrade.
- (2) Banka je dužna da tražene podatke dostavi inspektor za stanovanje u roku od osam dana od dostavljanja zahtjeva iz stava 1 ovog člana.
- (3) Inspektor za stanovanje dužan je da sa podacima iz stava 1 ovog člana postupa u skladu sa zakonom kojim se uređuje platni promet i ne smije ih činiti dostupnima trećim licima, osim u slučaju kada isti predstavljaju dokaz za utvrđivanje prekršaja propisanog ovim zakonom, u kom slučaju podatke može učiniti dostupnima etažnim vlasnicima i, po potrebi, sudu za prekršaje.
- (4) Radi utvrđivanja u kojoj banci stambena zgrada ima otvoren zajednički račun, ako tim podatkom ne raspolaže nadležni organ lokalne uprave, inspektor za stanovanje podnosi zahtjev Centralnoj banci Crne Gore, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poslovanje Centralne banke Crne Gore.

Ovlašćenja komunalnog inspektora i komunalnog policajca

Član 59

- (1) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem zakona kojim se uređuju svojinsko-pravni odnosi i ovog zakona, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava:
- 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 su etažni vlasnici formirali organe upravljanja stambenom zgradom (član 6 stav 2);
 - 4) da li su etažni vlasnici odnosno treća lica kojima je prenijeto vlasništvo nad garažnim mjestima u garaži koja se nalazi u stambenoj zgradi, formirali posebne organe upravljanja garažom, u skladu sa ovim zakonom (član 6 stav 3);

- 5) da li su u slučaju iz člana 7 stav 3 ovog zakona suvlasnici, odnosno zajedničari posebnog dijela, opunomoćili predstavnika u skupštini i punomoćje dostavili u pisanoj formi predsjedniku skupštine (član 7 stav 4);
 - 6) da li je etažni vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gori, ovlastio opunomoćenog predstavnika, koji učestvuje u radu sjednica skupštine i koji u ime i za račun etažnog vlasnika vrši prava i obaveze utvrđene ovim zakonom (član 7 stav 6);
 - 7) da li je, u slučaju iz člana 7 st. 4 i 6 ovog zakona, etažni vlasnik dostavio predsjedniku skupštine akt o ovlašćivanju opunomoćenog predstavnika, u roku od osam dana od dana sticanja vlasništva nad posebnim djelom stambene zgrade (član 7 stav 7);
 - 8) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje radova iz člana 37 stav 1 ovog zakona i pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 37 stav 2);
 - 9) da li je upravnik, odmah po saznanju, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, obezbijedio obavljanje hitnih radova na posebnom dijelu stambene zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i stambene zgrade kao cjeline (član 40 stav 4);
 - 10) da li je etažni vlasnik, po saznanju, bez odlaganja, obavijestio upravnika o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 41 stav 1);
 - 11) 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 prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 41 stav 3);
 - 12) da li etažni vlasnik ili drugo lice narušava izgled fasade postavljanjem uređaja, zastakljivanjem, zazidavanjem ili vršenjem drugih radova koji mogu narušiti izgled stambene zgrade, suprotno propisima o izgradnji objekata (član 44 stav 1) .
- (2) U vršenju poslova obezbjeđenja komunalnog reda i vršenja komunalnog nadzora nad sprovođenjem propisa iz člana 31 stav 2 ovog zakona komunalni policajac obavezan je da provjerava, naročito, da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda.

Upravne mjere i radnje komunalnog inspektora i komunalnog policajca

Član 60

- (1) U vršenju inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, pored mjera propisanih zakonom kojim se uređuje inspekcijski nadzor, preduzme sljedeće mjere i radnje:
- 1) naredi etažnom vlasniku da bez odlaganja otkloni 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 etažnim vlasnicima da formiraju organe upravljanja stambenom zgradom (član 6 stav 2);
 - 4) naredi etažnim vlasnicima odnosno trećim licima kojima je prenijeto vlasništvo nad garažnim mjestima u garaži koja se nalazi u stambenoj zgradi, da formiraju posebne organe upravljanja garažom, u skladu sa ovim zakonom (član 6 stav 3);
 - 5) naredi suvlasnicima, odnosno zajedničarima posebnog dijela, da opunomoće predstavnika u skupštini i punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 7 stav 3 ovog zakona (član 7 stav 4);
 - 6) naredi etažnom vlasniku koji nema prebivalište u Crnoj Gori, da ovlasti opunomoćenog predstavnika, koji učestvuje u radu sjednica skupštine i koji u ime i za račun etažnog vlasnika vrši prava i obaveze utvrđene ovim zakonom (član 7 stav 6);

- 7) naredi etažnom vlasniku da, u slučaju iz člana 7 st. 4 i 6 ovog zakona, dostavi predsjedniku skupštine akt o ovlašćivanju opunomoćenog predstavnika, ako to nije uradio u roku od osam dana od dana sticanja vlasništva nad posebnim dijelom stambene zgrade (član 7 stav 7);
 - 8) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje radova iz člana 37 stav 1 ovog zakona i pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 37 stav 2);
 - 9) naredi upravniku, ako to nije uradio odmah po saznanju, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, da obezbijedi obavljanje hitnih radova na posebnom dijelu stambene zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i stambene zgrade kao cjeline (član 40 stav 4);
 - 10) zabrani vršenje radova iz člana 44 stav 1 ovog zakona
 - 11) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu koje suprotno propisima o izgradnji objekata narušava izgled fasade postavljanjem uređaja, zastakljivanjem, zazidavanjem ili vršenjem drugih radova koji mogu narušiti izgled stambene zgrade, da ukloni posledice i vrati izgled stambene zgrade u pređašnje stanje (član 44 stav 1)
 - 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.
- (2) U vršenju poslova obezbjeđenja komunalnog reda, komunalni policajac obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, naredi etažnom vlasniku, odnosno korisniku posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 31 stav 2).

VI. KAZNE NE ODREDBE

Član 61

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - etažni vlasnik, korisnik posebnog i/ili zajedničkog dijela stambene zgrade, odnosno drugo pravno lice, ako:

- 1) ne ukloni 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) ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade o svom trošku, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) ne ukloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje o svom trošku, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) kao imalac prava nadogradnje odnosno dogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, ne obezbijedi vlasniku, uz njegovu saglasnost, na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove, dok traju radovi (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima i član 43 stav 2);
- 5) ne dovede uređaje, prostorije i instalacije u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova, kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) ne obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 7) kao suvlasnik odnosno zajedničar posebnog dijela, ne opunomoći predstavnika u skupštini i punomoćje dostavio u pisanoj formi predsjedniku skupštine (član 7 stav 4);
 - 8) ako nema prebivalište u Crnoj Gori, a ne ovlasti opunomoćenog predstavnika, koji učestvuje u radu sjednica skupštine i koji u ime i za račun etažnog vlasnika vrši prava i obaveze utvrđene ovim zakonom (član 7 stav 6);
 - 9) u slučaju iz člana 7 st. 4 odnosno 6 ovog zakona, ne dostavi akt o ovlašćivanju opunomoćenog predstavnika predsjedniku skupštine u roku od osam dana od dana sticanja vlasništva nad posebnim djelom stambene zgrade (član 7 stav 7);
 - 10) koristi zajedničke djelove stambene zgrade suprotno članu 9 stav 1 tačka 10 ovog zakona;
 - 11) vrši nadogradnju ili zajedničke djelove stambene zgrade pretvori u stan bez odluke odnosno suprotno odluci stambene zgrade iz člana 9 stav 1 tačka 11 ovog zakona;
 - 12) pretvori posebni odnosno zajednički dio stambene zgrade u poslovnu prostoriju bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine iz člana 9 stav 1 tačka 12 ovog zakona;
 - 13) koristi zajedničke poslovne prostorije bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine iz člana 9 stav 1 tačka 13 ovog zakona;
 - 14) koristi zemljište koje služi za redovnu upotrebu stambene zgrade bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine iz člana 9 stav 1 tačka 14 ovog zakona;
 - 15) postavi odnosno ugradi uređaj, opremu ili drugi element na zajedničkim djelovima stambene zgrade ili zemljištu koje pripada stambenoj zgradi bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine iz člana 9 stav 1 tačka 16 ovog zakona;
 - 16) u slučaju neodržanja konstitutivne sjednice zbog nedostatka kvoruma, ne podnese elektronskim ili pisanim putem inicijativu organu lokalne uprave radi imenovanja predsjednika skupštine i upravnika u roku od osam dana od dana zakazane sjednice skupštine (član 12 stav 5);
 - 17) koji je sazvaio konstitutivnu sjednicu skupštine, odluke skupštine ne dostavi organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja (član 16 stav 4);
 - 18) ne omogući obavljanje radova iz člana 37 stav 1 ovog zakona odnosno ne omogući pristup ovlašćenim licima u svoj posebni dio (član 37 stav 2);
 - 19) ne obavijesti upravnika, po saznanju, bez odlaganja, o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 41 stav 1);
 - 20) ne prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, odnosno štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 41 stav 3);
 - 21) izvodi ili je izveo radove iz člana 44 stav 1 ovog zakona;
 - 22) izvodi ili je izveo radove iz člana 44 stav 3 ovog zakona bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine;
 - 23) promjeni način korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade suprotno propisu iz člana 46 ovog zakona;
 - 24) ne imenuje pisanim putem opunomoćenog predstavnika do početka primjene ovog zakona, ako nema prebivalište u Crnoj Gori na dan stupanja na snagu ovog zakona, odnosno o tome ne obavijesti predsjednika skupštine u roku od osam dana od dana donošenja akta o imenovanju (član 74).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 250 do 5.000 eura.
- (3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.
- (4) Za prekršaj iz stava 1 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.

Član 62

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 5.000 eura kazniće se stambena zgrada, lamela, ulaz odnosno kompleks stambenih zgrada, ako:

- 1) etažni vlasnici ne formiraju organe upravljanja stambenom zgradom (član 6 stav 2);
 - 2) etažni vlasnici ne formiraju posebne organe upravljanja garažom (član 6 stav 3);
 - 3) skupština ne donese godišnji program stambene zgrade, uključujući finansijski plan (član 9 stav 1 tačka 3);
 - 4) skupština ne odluči o vrijednosti boda za utvrđivanje naknade za održavanje, odnosno odluči da vrijednost boda bude niža od minimalne vrijednosti utvrđene ovim zakonom (član 9 stav 1 tačka 8);
 - 5) skupština ne odluči o visini naknade za rad predsjednika skupštine odnosno upravnika (član 9 stav 1 tačka 9);
 - 6) skupština ne odluči o preduzimanju mjera na zaštiti stambene zgrade odnosno ispravnosti instalacija i uređaja (član 9 stav 1 tačka 15);
 - 7) skupština ne usvoji pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika (član 9 stav 1 tačka 17);
 - 8) skupština ne odluči o obimu osiguranja zajedničkih djelova stambene zgrade u skladu sa članom 47 ovog zakona odnosno o izboru osiguravajuće kuće (član 9 stav 1 tačka 19);
 - 9) skupština ne održi sjednicu najmanje jednom godišnje (član 9 stav 2);
 - 10) skupština ne donese odluku o prestanku mandata predsjedniku u slučaju iz člana 10 stav 5 ovog zakona odnosno odluku o izboru novog predsjednika skupštine u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnom predsjedniku skupštine (član 10 stav 6);
 - 11) skupština ne dostavi organu lokalne uprave odluke iz člana 10 stav 6 ovog zakona u roku od osam dana od dana donošenja (član 10 stav 7);
 - 12) skupština ne izabere novog upravnika u roku od 30 dana od dana prestanka mandata prethodnog upravnika (član 17 stav 3);
 - 13) skupština ulaza odnosno lamele koja se izdvojila i skupština ostatka stambene zgrade ne zaključe ugovor o međusobnim odnosima u skladu sa članom 28 stav 8 ovog zakona (član 28 stav 7);
 - 14) etažni vlasnici posebnih zgrada u okviru kompleksa stambenih zgrada obrazuju zajedničke organe upravljanja, a ne zaključe posebni ugovor o uređivanju međusobnih odnosa (član 29 stav 3);
 - 15) ako na konsitativnoj sjednici etažni vlasnici ne donesu pravila o međusobnim odnosima (član 32 stav 2);
 - 16) nema otvoren zajednički račun u banci registrovanoj na teritoriji Crne Gore, preko kojeg se vrše uplate i isplate za potrebe održavanja stambene zgrade odnosno isplate uplate za potrebe stambene zgrade se vrše preko drugog računa (član 48 stav 1);
 - 17) ne uskladi poslovanje organa upravljanja, koji su formirani u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), sa odredbama ovog zakona u roku od godinu dana od dana njegovog stupanja na snagu odnosno o tome ne obavijesti organ lokalne uprave (član 73 stav 2);
 - 18) ne formira organe upravljanja stambene zgrade u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u slučaju kada je izvršen prenos vlasništva najmanje jednog posebnog djela stambene zgrade sa investitora na etažnog vlasnika i nijesu formirani organe upravljanja stambenom zgradom prije stupanja na snagu ovog zakona, odnosno o tome nije obavijestila organ lokalne uprave (član 73 stav 4).
- (2) Ako skupština nije formirana, za prekršaje skupštine iz stava 1 tač. 3 do 13 ovog člana kazniće se stambena zgrada, ulaz, lamela, odnosno kompleks stambenih zgrada kao pravno lice.
- (3) Ako stambena zgrada nema otvoren zajednički račun kod banke registrovane na teritoriji Crne Gore, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za prekršaje iz st. 1 i 2 ovog člana.

Član 63

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 5.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - predsjednik skupštine odnosno zamjenik predsjednika skupštine ako:

- 1) ne sazove sjednicu skupštine najmanje 30 dana prije isteka mandata predsjednika skupštine i/ili upravnika radi izbora organa upravljanja (član 11 stav 1 tačka 3);
- 2) ne vrši kontrolu sprovođenja godišnjeg programa održavanja stambene zgrade (član 11 stav 1 tačka 4);
- 3) ne potpiše zapisnik o stanju na računu stambene zgrade sa upravnikom u roku od 15 dana od dana isteka odnosno raskida ugovora sa upravnikom (član 11 stav 1 tačka 5);
- 4) ne potpiše zapisnik o primopredaji stambene zgrade na upravljanje sa novoizabranim upravnikom u roku od tri dana od dana potpisivanja ugovora iz člana 25 ovog zakona (član 11 stav 1 tačka 6);
- 5) ne dostavi odluku odnosno akt skupštine iz člana 9 stav 1 ovog zakona organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja, radi upisa u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 11 stav 1 tačka 7);
- 6) ne potpiše odnosno ne ovjeri pečatom stambene zgrade akt iz člana 11 stav 1 ovog zakona odnosno odluku etažnih vlasnika (član 11 stav 2);
- 7) u roku od osam dana od dana prestanka mandata, novoizabranom predsjedniku skupštine ili organu lokalne uprave ako nije izabran novi predsjednik skupštine, ne preda kompletnu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim djelovima stambene zgrade, pečat stambene zgrade odnosno ključeve od zajedničkih prostorija (član 11 stav 4);
- 8) ne sazove sjednicu skupštine kao redovnu ili vanrednu po podnijetoj inicijativi iz člana 12 stav 2 ovog zakona u roku od osam dana od dana podnošenja inicijative (član 12 stav 3);
- 9) ne objavi na oglasnoj tabli odnosno ne dostavi poziv etažnim vlasnicima za održavanje sjednice odnosno donijetu odluku u skladu sa članom 13 ovog zakona;
- 10) ne dostavi poziv za održavanje sjednice skupštine najmanje pet dana prije zakazanog datuma održavanja (član 14 stav 3);
- 11) ne sačini zapisnik o radu sjednice skupštine, najkasnije u roku od tri dana od dana održavanja sjednice, u skladu sa članom 14 stav 6 ovog zakona (član 14 st. 5 i 6);
- 12) ne dostavi zapisnik iz člana 14 stav 5 ovog zakona svim etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije u roku od tri dana od dana održavanja sjednice (član 14 stav 7);
- 13) ne istakne odluku skupštine na oglasnoj tabli odnosno ne dostavi je etažnim vlasnicima dogovorenim načinom komunikacije iz člana 13 ovog zakona, u roku od osam dana od dana donošenja (član 16 stav 3);
- 14) ne dostavi odluku skupštine organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja (član 16 stav 4);
- 15) ne dostavi primjerak ugovora o međusobnim pravima i obavezama između etažnih vlasnika stambene zgrade i upravnika organu lokalne uprave najkasnije u roku od osam dana od dana zaključivanja, radi upisa u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 25 stav 5);
- 16) nakon zaključivanja ugovora sa upravnikom, na oglasnoj tabli ne istakne podatake o upravniku iz člana 25 stav 6 ovog zakona;
- 17) ne obavijesti organ lokalne uprave o raskidu ugovora između etažnih vlasnika stambene zgrade i upravnika, u roku od osam dana od dana raskidanja (član 26 stav 3);
- 18) u slučaju izdvajanja ulaza odnosno lamele o nastalim promjenama pisanim putem ne obavijesti predsjednika skupštine stambene zgrade iz koje se izdvajaju, u roku od osam dana od dana upisa u Registar (član 28 stav 6);
- 19) u slučaju formiranja organa upravljanja kompleksa stambenih zgrada, organu lokalne uprave ne dostavi posebni ugovor o uređenju međusobnih odnosa etažnih vlasnika iz člana 29 stav 3 ovog zakona u roku od osam dana od dana upisa u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 29 stav 4);
- 20) ugovor o međusobnim odnosima iz člana 28 stav 11 odnosno člana 29 stav 3 ovog zakona ne dostavi upravniku ulaza odnosno lamele i stambene zgrade iz koje se

izdvajaju odnosno upravniku kompleksa stambenih zgrada, odnosno organu lokalne uprave, u roku od osam dana od dana zaključenja (član 30 stav 3);

- 21) ne postavi na oglasnoj tabli pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika odnosno ne dostavi organu lokalne uprave u roku od osam dana od dana donošenja (član 32 stav 8).

(2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 1.000 eura.

(3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.500 eura.

(4) Ako predsjednik skupštine nije izabran, za prekršaje predsjednika skupštine iz stava 1 tač. 1 do 7 i 9 do 21 ovog člana kazniće se stambena zgrada, kao pravni subjekat.

(5) Ako stambena zgrada nema otvoren zajednički račun kod banke registrovane na teritoriji Crne Gore, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za prekršaje iz stava 4 ovog člana.

Član 64

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - upravnik, ako:

- 1) u roku od osam dana od dana prestanka mandata, novoimenovanom upravniku odnosno predsjedniku skupštine, ili nadležnom organu lokalne uprave, ako nije izabran novi upravnik odnosno predsjednik skupštine, ne podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu stambene zgrade i ne preda pečat i kompletnu dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 17 stav 4);
- 2) ne obavijesti organ lokalne uprave da mu je prestao mandat, u roku od osam dana od dana prestanka mandata (član 17 stav 5);
- 3) obavlja poslove upravnika a ne ispunjava uslove propisane članom 18 ovog zakona;
- 4) ne preuzme poslove upravljanja stambenom zgradom, u slučaju imenovanja u skladu sa članom 23 st. 2 odnosno 3 ovog zakona, osim ako dokaže postojanje opravdanih razloga zbog kojih nije u mogućnosti da obavlja te poslove (član 23 stav 4);
- 5) za stambenu zgradu koja nema otvoren zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, uređaja i zemljišta koje pripada stambenoj zgradi, ne podnese zahtjev za otvaranje, u roku od osam dana od dana upisa stambene zgrade u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 24 stav 1 tačka 1);
- 6) ne organizuje naplate i prijem uplata u korist zajedničkog računa stambene zgrade (član 23 stav 1 tačka 2);
- 7) ne dostavi dogovorenim načinom komunikacije etažnom vlanisku mjesečni izvještaj banke o uplatama i isplatama sa stanjem na zajedničkom računu stambene zgrade najkasnije do 10. u tekućem mjesecu za prethodni mjesec (član 24 stav 1 tačka 3);
- 8) ne predlaži skupštini prvi program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora iz člana 25 stav 1 ovog zakona odnosno donošenja rješenja iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 24 stav 1 tačka 4);
- 9) ne predloži skupštini godišnji program održavanja stambene zgrade, uključujući finansijski plan do 31. marta tekuće godine (član 24 stav 1 tačka 5);
- 10) ne pripremi odnosno ne dostavi predsjedniku skupštine pisani godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika, najkasnije do 31. marta tekuće godine za prethodnu kalendarsku godinu (član 24 stav 1 tačka 6);
- 11) na zahtjev etažnog vlasnika ne dostavi izvještaj iz člana 24 stav 1 tačka 6 ovog zakona, i/ili isprave na kojima se isti zasniva, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 24 stav 1 tačka 7);
- 12) ne prisustvuje sjednici skupštine (član 24 stav 1 tačka 8);
- 13) ne zaključuje ugovor o zakupu zajedničkih djelova stambene zgrade, odnosno posebnog dijela u vlasništvu skupštine etažnih vlasnika, na osnovu prethodno donešene odluke skupštine, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke, odnosno zaključi ugovor o

zakupu zajedničkih djelova stambene zgrade, odnosno posebnog dijela u vlasništvu skupštine etažnih vlasnika bez odnosno suprotno donešenoj odluci skupštine, odnosno u roku od tri dana od dana potpisivanja o tome ne obavijesti predsjednika skupštine i skupštinu (član 24 stav 1 tačka 9);

- 14) ne zaključi ugovor o osiguranju stambene zgrade u skladu s odlukom skupštine, odnosno zaključi ugovor o osiguranju stambene zgrade bez odluke odnosno suprotno odluci skupštine (član 24 stav 1 tačka 10);
- 15) ne izvrši odluku skupštine u roku utvrđenom tom odlukom (član 24 stav 1 tačka 11);
- 16) ne podnese zahtjev organu lokalne uprave za promjenu podataka koji se upisuju u Registar iz člana 33 ovog zakona, u roku od osam dana od dana održavanja sjednice skupštine, odnosno nastanka promjene (član 24 stav 1 tačka 12);
- 17) odluku o kućnom redu iz člana 31 stav 2 ovog zakona ne objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade ili na drugom vidljivom mjestu u ulazu stambene zgrade (član 31 stav 4);
- 18) ne obezbijedi da oglasna tabla iz člana 32 stav 8 ovog zakona bude zatvorenog tipa i zaštićena staklom ili drugim providnim materijalom, na način da pristup sadržaju oglasne table ima samo predsjednik skupštine i upravnik (član 32 stav 9);
- 19) angažuje fizičko lice za održavanje čistoće, uređenja katastarske odnosno urbanističke parcele na kojoj se nalazi stambena zgrada odnosno obavljanje građevinsko-zanatskih radova veće vrijednosti, od vrijednosti utvrđene ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika (član 36 stav 3);
- 20) u roku od osam dana od isteka 12 mjeseci od zadnjeg redovnog servisa, ne obezbijedi godišnje izvođenje redovnog servisa propisanog članom 38 stav 2 tač. 10, 11, 12, 14, 15 odnosno 16 ovog zakona (član 38 stav 4);
- 21) ne obezbijedi vršenje redovne kontrole bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu u rokovima koje je propisalo Ministarstvo (član 38 stav 5);
- 22) ne obezbijedi sprovođenje mjera za otklanjanje nepravilnosti u roku utvrđenom izvještajem o redovnoj kontroli bezbjednosti lifta stavljenog u upotrebu (član 38 stav 6);
- 23) ne obezbijedi stavljanje lifta van upotrebe do otklanjanja nedostataka, za koji je u postupku kontrole bezbjednosti utvrđen nedostatak koji može ugroziti bezbjednost korisnika lifta (član 38 stav 6);
- 24) ne obezbijedi obavljanje hitnih radova odmah po saznanju, bez saglasnosti skupštine, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, odnosno ne obavijesti etažne vlasnike o tome bez odlaganja (član 40 stav 3);
- 25) ne obezbijedi odmah po saznanju, a najkasnije u roku od sedam dana od saznanja, obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu stambene zgrade, ako te radove nije izvršio etažni vlasnik i ako je to neophodno, radi održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade i stambene zgrade kao cjeline (član 40 stav 4);
- 26) ne podnese zahtjev organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, radi otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade, u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 48 stav 2);
- 27) ne podnese zahtjev za otvaranje zajedničkog računa stambene zgrade kod banke registrovane na teritoriji Crne Gore, u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 48 stav 6);
- 28) ne vodi evidenciju o uplatama i isplatama sa zajedničkog računa stambene zgrade u elektronskoj formi (član 49 stav 5);
- 29) etažnom vlasniku, na zahtjev, ne omogući elektronski ili drugi uvid u stanje i promjene na bankovnom računu stambene zgrade, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva (član 49 stav 6);
- 30) na oglasnoj tabli stambene zgrade ne istakne zbirni račun koji sadrži mjesečne iznose naknade za održavanje za svaki poseban dio stambene zgrade za kalendarsku godinu u kojoj se izdaje (član 50 stav 3);

- 31) ne dostavi račun za konkretni posebni dio, na zahtjev etažnog vlasnika odnosno njegovog zastupnika, pisanim putem ili putem elektronske pošte na adresu naznačenu u zahtjevu (član 50 stav 4);
 - 32) ne pokrene postupak izvršenja protiv etažnog vlasnika koji ne plati naknadu za održavanje duže od tri mjeseca (član 50 stav 7);
 - 33) ne sačini godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade, uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika, na osnovu evidencije iz člana 49 stav 5 ovog zakona, odnosno ne dostavi ga predsjedniku skupštine, radi razmatranja na sjednici skupštine, do 31. marta tekuće za prethodnu kalendarsku godinu (član 53 stav 1);
 - 34) sačini izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona koji ne sadrži podatke propisane st. 2, 3 i 4 istog člana;
 - 35) izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona ne objavi na oglasnoj tabli stambene zgrade do 31. marta godine koja slijedi godini za koju se izvještaj sačinjava (član 53 stav 5);
 - 36) izvještaj iz člana 53 stav 1 ovog zakona ne dostavi na putem sredstava elektronske komunikacije, na zahtjev etažnog vlasnika, na adresu naznačenu u zahtjevu, u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva (član 53 stav 6).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.
- (3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 5.000 eura.
- (4) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.
- (5) Ako nije imenovan upravnik, za prekršaje iz stava 1 ovog člana kazniće se stambena zgrada, kao pravni subjekat.
- (6) Ako stambena zgrada nema otvoren zajednički račun kod banke registrovane na teritoriji Crne Gore, etažni vlasnici odgovaraju solidarno za prekršaje iz stava 5 ovog člana.

Član 65

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - investitor stambene zgrade ako:
- 1) ne podnese organu lokalne uprave zahtjev za upis stambene zgrade u Registar iz člana 33 ovog zakona u roku od 30 dana od dana upisa u katastar nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 1);
 - 2) ne organizuje odnosno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, uređajima i zemljištu koje pripada stambenoj zgradi, godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 2);
 - 3) ne obavijesti organ lokalne uprave o prenosu prava svojine prvog posebnog dijela stambene zgrade u roku od osam dana od dana upisa prava svojine u katastru nepokretnosti odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 27 stav 1 tačka 3);
 - 4) ne formira organe upravljanja u periodu od godinu dana od dana upisa stambene zgrade u Registar iz člana 33 ovog zakona odnosno ne obavijesti organ lokalne uprave o tome (član 27 stav 1 tačka 4);
 - 5) ne obavijesti inspektora za stanovanje o preduzetim mjerama iz člana 27 stav 1 tač. 1, 3 odnosno 4 ovog zakona (član 27 stav 2).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.
- (3) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 5.000 eura.

Član 66

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, organu uprave, organu lokalne uprave odnosno javnoj službi, ako:

- 1) ne donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine sa liste kandidata koju utvrđuje Ministarstvo, u slučaju kada skupština u roku od 60 dana od dana upisa stambene zgrade u Registar iz člana 33 ovog zakona, odnosno u roku od osam dana od dana prestanka mandata prethodnog predsjednika, ne izabere predsjednika skupštine (član 10 stav 8);
- 2) ne objavi listu kandidata iz člana 10 stav 8 ovog zakona u "Službenom listu Crne Gore", na kraju kalendarske godine, i/ili ne sprovede proceduru izbora kandidata po javnom pozivu (član 10 stav 9);
- 3) ne obavijesti banku kod koje je otvoren zajednički račun stambene zgrade, o prestanku mandata upravnika, radi ukidanja ovlašćenja za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade (član 18 stav 6);
- 4) ne vrši stručno osposobljavanje za obavljanje poslova profesionalnog upravnika (član 19 stav 2);
- 5) ne organizuje odnosno ne sprovodi stručni ispit za profesionalnog upravnika (član 19 stav 3);
- 6) ne izda licencu licu koje ispunjava uslove za obavljanje poslova iz čl. 18 odnosno 19 ovog zakona u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva (član 20 st. 1 i 2);
- 7) ne objavi izdatu licencu na internet stranici u roku od tri dana od dana izdavanja (član 20 stav 7);
- 8) ne obavijesti privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnika da je profesionalnom upravniku oduzeta licenca, po osnovu koje je tom privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku izdata licenca, u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence (član 21 stav 2);
- 9) ne pokrene postupak oduzimanja licence privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku po službenoj dužnosti u slučaju saznanja da su se stekli uslovi iz člana 21 stav 1 ovog zakona (član 21 stav 3);
- 10) ne objavi na internet stranici rješenje o oduzimanju licence, u roku od tri dana od dana donošenja (član 21 stav 7);
- 11) ne vodi evidenciju izdatih i oduzetih licenci profesionalnih upravnika i licenci privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika u elektronskoj formi (član 22 st. 1 i 2);
- 12) ne objavi evidenciju iz člana 22 stav 1 ovog zakona ne objavi na svojoj internet stranici (član 22 stav 3);
- 12) u roku od 30 dana od dobijanja inicijative iz člana 12 stav 5 ovog zakona, odnosno obavještenja o razrješenju upravnika iz člana 17 stav 5 ovog zakona, ne imenuje upravnika (član 23 stav 1);
- 13) za upravnika imenuje privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika koji nije upisan u evidenciju iz člana 22 ovog zakona (član 23 stav 2);
- 14) primjerak rješenja o imenovanju upravnika iz člana 22 stava 1 ovog zakona ne dostavi predsjedniku skupštine (član 23 stav 6);
- 15) ne vodi Registar u skladu sa članom 33 ovog zakona;
- 16) ne omogući Ministarstvu odnosno inspektoratu za stanovanje, na zahtjev, uvid u Registar iz člana 33 ovog zakona (član 33 stav 7);
- 17) u roku od 15 dana od nastale promjene u katastru nepokretnosti, organu lokalne uprave ne dostavi podatke iz člana 31 stav 6 ovog zakona (član 34);
- 18) po nalogu inspektora za stanovanje, ne obezbjedi izvođenje hitnih radova do nivoa sanacije postojećeg stanja, radi sprečavanja daljih štetnih posljedica na teret stambene zgrade, u slučaju kada upravnik ne obezbjedi izvođenje hitnih radova u roku iz člana 40 st. 3 odnosno 4 ovog zakona (član 42 stav 2);

- 19) zahtjev za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade ne dostavi organu uprave nadležnom za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva (član 48 stav 3);
- 20) ne dostavi organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva iz člana 48 stav 2 ovog zakona (član 48 stav 4);
- 21) matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade ne upiše u Registar iz člana 33 ovog zakona odnosno ne dostavi upravniku u roku od osam dana od dana prijema akta iz člana 48 stav 4 ovog zakona (član 48 stav 5);
- 22) ne donese rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, u skladu sa ovim zakonom, ako stambena zgrada ne uskladi poslovanje svojih organa upravljanja sa odredbama ovog zakona odnosno ne formira organe upravljanja u roku iz člana 73 st. 2 odnosno 4 ovog zakona (član 73 stav 5).

Član 67

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - banka ako:
 - 1) ne ukine ovlašćenje za raspolaganje sredstvima sa zajedničkog računa stambene zgrade upravniku kojem je prestao mandat, nakon dostavljanja obavještenja iz člana 17 stav 6 ovog zakona;
 - 2) inspektoru za stanovanje na zahtjev ne dostavi podatke iz člana 58 stav 1 ovog zakona u roku od osam dana od dana dostavljanja zahtjeva (član 58 stav 2).
- (2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.

Član 68

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice koje je imenovano za upravnika više od jedne stambene zgrade, a koje se nije registrovalo kao preduzetnik u Centralnom registru privrednih i drugih subjekata registruje kao preduzetnik u roku od 30 dana od dana imenovanja za upravnika u drugoj stambenoj zgradi (član 18 stav 4).
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj privredno društvo - pravno lice :
 - 1) koje je imalac licence iz člana 20 stav 1 ovog zakona, a ne obavijesti Ministarstvo o svim promjenama koje utiču na ispunjenost uslova za sticanje licence, u roku od osam dana od dana nastale promjene (član 20 stav 6);
 - 2) koje obavlja djelatnost upravljanja i održavanja stambenom zgradom na dan stupanja na snagu ovog zakona, a koje ne uskladi svoje poslovanje sa odredbama ovog zakona u roku od 12 mjeseci od njegovog stupanja na snagu (član 73 stav 1).
- (3) Za prekršaj iz stava 2 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.
- (4) Za prekršaj iz stava 2 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 5.000 eura.
- (5) Za prekršaj iz stava 2 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 100 eura do 2.000 eura.

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 69

- (1) Podzakonska akta iz člana 10 stav 10, člana 14 stav 8, člana 19 stav 4, člana 22 stav 4, člana 23 stav 7, člana 33 stav 7, člana 37 stav 6, člana 38 stav 8, člana 46, člana 48 stav 9, člana

49 stav 12 i člana 53 stav 7 ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Do donošenja podzakonskih akata iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se podzakonska akta donijeta na osnovu Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

Rok za donošenje propisa **Član 70**

(1) Propis iz člana 31 stav 2 ovog zakona donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propis donijet na osnovu Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

Rok za osposobljavanje profesionalnih upravnika i uspostavljanje evidencije izdatih i oduzetih licenci **Član 71**

(1) Program stručnog osposobljavanja i akt o načinu polaganja stručnog ispita za profesionalnog upravnika donijeće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Ministarstvo će obezbjediti stručno osposobljavanje za zvanje profesionalnog upravnika u roku od tri mjeseca od donošenja programa stručnog osposobljavanja iz stava 1 ovog člana, a ne kasnije od proteka devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Evidencija izdatih i oduzetih licenci iz člana 22 stav 1 ovog zakona uspostaviće se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za uspostavljanje Registra **Član 72**

(1) Registar iz člana 33 stav 1 ovog zakona uspostaviće se u roku od šest mjeseci od donošenja podzakonskog akta iz stava 7 istog člana.

(2) U registar iz stava 1 ovog zakona preuzeće se podaci iz registra etažnih vlasnika, registra stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registra upravnika stambenih zgrada uspostavljenog u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

Rok za usaglašavanja poslovanja upravnika stambenih zgrada i odluka skupština stambenih zgrada **Član 73**

(1) Privredna društva, preduzetnici i fizička lica koja obavljaju djelatnost upravljanja i održavanja stambenih zgrada na dan stupanja na snagu ovog zakona uskladiće svoje poslovanje sa odredbama ovog zakona u roku od 12 mjeseci od njegovog stupanja na snagu.

(2) Stambene zgrade koje imaju formirane organe upravljanja u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), dužne su da usklade poslovanje organa upravljanja sa odredbama ovog zakona u roku od 12 mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu i o tome obavijeste organ lokalne uprave.

(3) Skupštine stambenih zgrada dužne su da odluke donijete u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) usklade sa odredbama ovog zakona u roku od 12 mjeseci od dana njegovog stupanja na snagu.

(4) Stambene zgrade u kojima je izvršen prenos vlasništva najmanje jednog posebnog djela stambene zgrade sa investitora na etažnog vlasnika prije stupanja na snagu ovog zakona, a nijesu formirani organe upravljanja stambenom zgradom, dužni su da formiraju organe upravljanja

stambenih zgrada u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i o tome obavijeste organ lokalne uprave.

(5) Ako stambene zgrade ne usklade poslovanje svojih organa upravljanja sa odredbama ovog zakona odnosno ne formiraju organe upravljanja u roku iz st. 2 i 4 ovog člana, organ lokalne uprave donosi rješenje o određivanju predsjednika skupštine i/ili upravnika, u skladu sa ovim zakonom.

Opunomoćeni predstavnik Član 74

Etažni vlasnik koji nema prebivalište u Crnoj Gorii na dan stupanja na snagu ovog zakona dužan je da pisanim putem imenuje opunomoćenog predstavnika do početka primjene ovog zakona i o tome obavijesti predsjednika skupštine u roku od osam dana od dana donošenja akta o imenovanju.

Započeti postupci Član 75

Postupci započeti do početka primjene ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončaće se po odredbama ovog zakona.

Prestanak važenja Član 76

Danom početka primjene ovog zakona prestaje da važi Zakon o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

Stupanje na snagu i početak primjene Član 77

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a primjenjivaće se nakon 12 mjeseci od dana stupanja na snagu.

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se Zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Donošenje Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada predviđeno je Programom rada Vlade Crne Gore za 2026. godinu.

Važeći Zakon o održavanju stambenih zgrada donijet je 2016. godine, dok su 2018. godine donijete izmjene i dopune. Ovim zakonom uređuju se prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja. Osnovni cilj zakona jeste očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda, imajući u vidu njegovu ekonomsku vrijednost.

Normativna regulacija instituta etažne svojine je podijeljena i definiše se u dva zakona – Zakon o svojinsko – pravnim odnosima i Zakon o održavanju stambenih zgrada. Naime, odredbama Zakona o svojinsko – pravnim odnosima, kao sui generis, definišu se obim i sadržina prava etažne svojine, kao osnovni instituti na kojima ova materija počiva, a zatim i pojam upravljanja stambene zgrade koji obuhvata donošenje odluke o: načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju, kao i o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade. Ove odredbe su dalje razrađene Zakonom o održavanju stambenih zgrada, kao *lex specialis*. Ocijenjeno je da građani, tj. etažni vlasnici treba jednoobrazno da budu upoznati sa pravima i obavezama koje proizilaze iz zakona, te su s tim u vezi odredbe iz Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje se odnose na upravljanje stambenih zgrada integrisane u novi zakon uz dalju razradu, čime se predmetna materija objedinjuje u jednom propisu radi veće pravne sigurnosti i jednostavnije primjene. Ostale odredbe koje se tiču etažne svojine su ostale nepromijenjene i u cjelosti sadržane u važećem Zakonu o svojinsko – pravnim odnosima.

Novim zakonom otkloniće se slabosti koje su prepoznate u implementaciji, a koje se odnose prvenstveno na nedostatke u dijelu sprovođenja inspeksijskog nadzora i druga pitanja čija je primjena u praksi izazivala nedoumice pri tumačenju. Naime, bliže se uređuju pitanja koja nijesu cjelishodno ili precizno utvrđena, a tiču se poteškoća i nejasnoća u primjeni ali i neusaglašenosti kaznenih odredbi sa materijalnim. Neophodno je sprovesti i reforme, posebno u dijelu poslova upravljanja i održavanja, zatim efikasnije kontrole rada privrednih društava u oblasti održavanja stambenih zgrada, kao i kontrole trošenja sredstava sa zajedničkog računa skupština etažnih vlasnika, obaveze izvođenja nužnih radova i rokova za izvođenje tih radova, radi održavanja bezbjednosti stambene zgrade.

Posebna novina odnosi se na institut profesionalizacije upravnika stambenih zgrada. Cilj je da se upravljanje prepusti fizičkom ili pravnom licu koje će biti licencirano za poslove upravljanja kako bi se obezbijedila bolja efikasnost i veća sigurnost u oblasti upravljanja stambenom zgradom, što će dovesti do unapređenja kvaliteta upravljanja zajedničkim djelovima zgrada i bolje zaštite interesa etažnih vlasnika. Dosadašnja praksa, pored činjenice da postoji problem nezainteresovanosti od strane etažnih vlasnika da formiraju organe upravljanja, te da u velikom broju stambenih zgrada isti nisu ni formirani, pokazala je da upravljanje stambenim zgradama često obavljaju lica koja nemaju odgovarajuća stručna znanja iz ove oblasti, što može dovesti do neefikasnog upravljanja zajedničkom imovinom, problema u održavanju zgrada i sporova među etažnim vlasnicima. Uvođenjem instituta profesionalnog upravnika uspostavljaju se jasni

standardi stručne osposobljenosti, odgovornosti i etičkog postupanja, čime se obezbjeđuje kvalitetnije i transparentnije upravljanje stambenim fondom. Profesionalni upravnici biće osposobljeni da planiraju i organizuju održavanje zajedničkih djelova zgrade, vode finansijsko poslovanje u skladu sa propisima, obezbijede blagovremeno izvršavanje zakonskih obaveza i efikasnije zastupaju interese zajednice etažnih vlasnika.

Precizirane su i odredbe koje se tiču prava i obaveza organa upravljanja stambenom zgradom, kao i načina glasanja etažnih vlasnika. Detaljnije su definisane i vrste radova na stambenoj zgradi, te precizirana ovlašćenja inspektora, odnosno izricanja odgovarajućih mjera inspekcijskog nadzora koja će omogućiti kvalitetniju implementaciju zakona.

Važećim zakonom podijeljena je nadležnost u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju na nivou jedinice lokalne samouprave. Predlagač je u tom dijelu ostao pri istom rješenju, imajući u vidu činjenicu da su ove službe formirane u skoro svakoj jedinici lokalne samouprave i shodno svojim kapacitetima mogu efikasno obezbijediti nadzor nad primjenom zakona i štititi interese lokalnog stanovništva, odnosno etažnih vlasnika. Zadatak komunalne inspekcije je da prvenstveno obavlja preventivnu funkciju, a kada se istom ne može obezbijediti svrha i cilj nadzora da preduzima upravne mjere i radnje. Lokalna samouprava, između ostalog, podrazumijeva pravo i osposobljenost lokalnih vlasti da u granicama zakona regulišu i rukovode znatnim dijelom javnih poslova, na osnovu sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva tako što će obezbijediti da se dosljedno poštuju zakoni i propisi lokalnih samouprava.

Cilj podjele nadležnosti u dijelu inspekcijskog nadzora na inspekciju za stanovanje i komunalnu inspekciju je efikasniji nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i uspješnija realizacija ovog segmenta stambene politike.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Prvim poglavljem **OSNOVNE ODREDBE (čl. 1–4)** definisane su opšte odnosno predmet zakona, upotreba rodno osjetljivog jezika, utvrđen javni interes za upravljanje i održavanje stambenih zgrada i primjena zakona, značenje izraza, te precizirani zajednički djelovi stambene zgrade.

Poglavljem **II. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM (čl. 5–34)** propisan je pojam upravljanja stambenom zgradom, te kao novina uvedena obaveza etažnih vlasnika odnosno trećih lica kojima je prenijeto vlasništvo nad garažnim mjestima u garaži koja se nalazi u stambenoj zgradi, da formiraju posebne organe upravljanja garažom. Definisane obaveze investitora u prelaznom periodu od izgradnje stambene zgrade do uspostavljanja organa upravljanja od strane etažnih vlasnika. Precizirane su nadležnosti skupštine etažnih vlasnika kao najvišeg organa odlučivanja, te definisan postupak izbora i obaveze predsjednika skupštine. Kao novina uvedena je mogućnost njegovog imenovanja po službenoj dužnosti od strane nadležnog organa lokalne uprave sa liste kandidata nakon sprovedene procedure izbora kandidata po javnom pozivu od strane Ministarstva. Uvođenje liste kandidata za predsjednika skupštine etažnih vlasnika predstavlja novinu u odnosu na važeći zakon. Razlog tome jeste osiguranje efikasnog funkcionisanja upravljanja stambenim zgradama u situacijama kada etažni vlasnici nijesu u mogućnosti ili ne žele da izaberu predsjednika skupštine. U praksi se često dešava da zbog nezainteresovanosti, neslaganja ili nedostatka kandidata zgrade ostanu bez predsjednika, što dovodi do blokade u samom upravljanju. Preciziran je način komunikacije etažnih vlasnika i održavanja sjednica uz definisanje kvoruma i potrebnih većina za donošenje odluka, te način odlučivanja skupštine. Propisan je način izbora i mandat upravnika, kao i uslovi za obavljanje tih poslova, uz datu obavezu Ministarstvu da vodi evidenciju izdatih i oduzetih licenci profesionalnih upravnika. Poseban fokus stavljen je upravo na status profesionalnog upravnika kao ključnu novinu, uključujući uslove za sticanje i oduzimanje licence, postupak njegovog imenovanja po službenoj dužnosti umjesto dosadašnjeg instituta privremenog upravnika koji se pokazao

neefikasnim u praksi, kao i precizno definisanje njegovih zakonskih nadležnosti, a regulisan je i sadržaj i raskid ugovora između etažnih vlasnika i upravnika. Data je mogućnost i formiranja organa upravljanja na nivou ulaza, lamele, ili kompleksa stambenih zgrada. Obaveza pridržavanja kućnog reda je ostala iz važećeg rješenja uz manju dopunu, dok su odredbe o donošenju pravila o međusobnim odnosima iz Zakona o svojinsko – pravnim odnosima precizirane. Konačno, precizirane su odredbe koje se tiču registra, kao jedinstvene evidencije svih zgrada, etažnih vlasnika i upravnika.

Poglavljem **III. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE (čl. 35–47)** uređena je oblast održavanja stambene zgrade, počevši od određivanja pojma održavanja i mogućnosti povjeravanja održavanja određenim subjektima, do klasifikacije radova na redovne, nužne, hitne i investicione. Naročito su precizirani hitni radovi uz jasne rokove za njihovo izvođenje, a uveden je i pojam investicionih radova, u cilju razlikovanja od radova redovnog održavanja. Potreba za uvođenjem ove odredbe proistekla je iz dosadašnje prakse, u kojoj nije postojalo jasno razgraničenje između redovnog održavanja i radova koji po svom obimu, složenosti i finansijskoj vrijednosti predstavljaju investiciona ulaganja. Uvedena je i odredba koja se tiče osiguranja zajedničkih djelova stambene zgrade i od odgovornosti za štetu pričinjenim licima.

U Poglavlju **IV. UPRAVLJANJE SREDSTVIMA STAMBENE ZGRADE (čl. 48–53)** uređen je način otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade, koji je, uz manje dopune, mahom zadržan iz važećeg rješenja. Precizirane su i odredbe koje se tiču način obezbjeđivanja i korišćenja sredstava za održavanje stambene zgrade. Imajući u vidu rast troškova održavanja stambenih zgrada, uključujući povećanje cijena materijala, usluga i ostalih troškova u periodu od donošenja važećeg zakona, predloženo je povećanje minimalne vrijednosti boda koju utvrđuje skupština etažnih vlasnika sa 0,20€ na 0,30€. Istovremeno, zadržava se pravo skupštine etažnih vlasnika da utvrdi vrijednost boda u višem iznosu, u skladu sa potrebama konkretne stambene zgrade. Propisano je pravo predsjednika skupštine i upravnika na mjesečnu naknadu u skladu sa odlukom skupštine, odnosno ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika, kao i obaveza izrade godišnjeg izvještaja o realizaciji programa održavanja stambene zgrade od strane upravnika uključujući i finansijski izvještaj i izvještaj o radu upravnika.

Poglavljem **V. NADZOR (čl. 54–60)** propisano je ko je vršilac nadzora nad primjenom zakona, inspeksijski nadzor i precizirane mjere i radnje koje je dužan da vrši nadležni inspektor.

Poglavljem **VI. KAZNENE ODREDBE (čl. 61–68)** propisane su kaznene odredbe za stambenu zgradu, lamelu, ulaz odnosno kompleks stambenih zgrada, kao pravni subjekat, zatim predsjednika skupštine, odnosno zamjenika, pravno lice – upravnik, zatim odgovorno lice u organu državne uprave, organu uprave, organu lokalne uprave odnosno javnoj službi, kao i pravno lice – banka, ako ne sprovode zakonom propisane obaveze.

Poslednjim, sedmim poglavljem date su **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 69–77)** ovog zakona, rokovi za donošenje propisa na osnovu ovog zakona, rok za osposobljavanje profesionalnih upravnika i uspostavljanje evidencije donijetih i ukinutih rješenja o ispunjenosti uslova i izdatih i oduzetih licenci profesionalnog upravnika, rok za usaglašavanja poslovanja upravnika stambenih zgrada i odluka skupština stambenih zgrada, zatim rok za etažnog vlasnika koji nema prebivalište u Crnoj Gori na dan stupanja na snagu ovog zakona dužan da pisanim putem imenuje opunomoćenog predstavnika do početka primjene ovog zakona i o tome obavijesti predsjednika skupštine. Kao novina, propisano je i ovlašćenje inspektora za stanovanje da, u postupku vršenja inspeksijskog nadzora, neposredno od banke zahtijeva podatke koji se odnose na zajednički račun stambene zgrade, kada su ti podaci neophodni za utvrđivanje činjenica od značaja za primjenu zakona. Potreba za uvođenjem ovog ovlašćenja proistekla je iz dosadašnje prakse, u kojoj inspektor nije raspolagao odgovarajućim mehanizmima za provjeru zakonitosti raspolaganja sredstvima stambene zgrade u slučajevima kada upravnik ili drugo ovlašćeno lice nije dostavljalo traženu dokumentaciju ili kada je postojala sumnja u pravilnost upravljanja

zajedničkim sredstvima etažnih vlasnika. Takođe, propisani su i započeti postupci, te u konačnom stupanje na snagu ovog zakona.

IV. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet ovog Predloga zakona nije uređen odgovarajućim propisima EU sa kojima bi bilo potrebno usaglašavanje.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbjediti dodatna sredstva u Budžetu Crne Gore.