

# ZAKON O STANOVANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

("Sl. list Crne Gore", br. 04/11 od 18.01.2011, 40/11 od 08.08.2011, 1/14 od 09.01.2014.)

## I. OSNOVNE ODREDBE

### Član 1

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

### Član 2

Etažni vlasnik, pravo svojine na stanu i zajedničkim djelovima stambene zgrade, ostvaruje na način i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim su uređeni svojinsko-pravni odnosi i ovim zakonom.

## II. ODRŽAVANJE STAMBENE ZGRADE

### Član 3

- (1) Održavanje stambene zgrade čini izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih djelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.
- (2) Održavanje stambene zgrade čini 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.
- (3) Održavanjem stambenih zgrada obezbjeđuje se zaštita i potreban nivo stanovanja.

### Član 4

Radovi koji se preduzimaju na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

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

### Član 5

Radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade su:

- krečenje ili bojanje unutrašnjih zidova;
- bojanje spoljne i unutrašnje stolarije i tapetarski radovi;
- farbanje bravarije, radijatora, drugih grejnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi;
- keramički i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova;
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova;

- bojanje fasade;
- zamjena i popravke stolarije, uključujući elemente zaštite od spoljnih uticaja (kapci, žaluzine grilje i sl.);
- opravke ravnih i kosih krovova;
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, interfona i sl.), kao i održavanje spoljne rasvjete koja pripada zgradi;
- zamjena i popravke brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi;
- redovni servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlarnice i toplane);
- redovni servisi zajedničkih sistema za klimatizaciju;
- redovni servisi liftova;
- redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi;
- redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i pumpnih stanica za vodu i otpadnu vodu;
- redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući uređaje za kablovsku i satelitsku TV;
- redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, elektrike, plina i dr.;
- redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača;
- čišćenje dimnjaka i dimnjačkih kanala (dimničarske usluge), dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih djelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi;
- čišćenje kanala za smeće;
- čišćenje odvodnih rešetaka, slivnika i oluka;
- održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade;
- ostali radovi redovnog održavanja.

### **Član 6**

(1) „Nužnim radovima smatraju se radovi na:

- rekonstrukciji krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja;
- dimnjacima i dimovodnim kanalima;
- ravnim i kosim krovovima;
- zamjeni instalacija na zajedničkim djelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, plinske, centralnog grijanja i sl.);
- fasadama, odnosno radovi na spoljašnjem izgledu stambene zgrade;
- izolaciji zidova, podova i temelja zgrade.“ (2) Normative i standarde za radove iz stava 1 ovog člana propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

### **Član 7**

Hitnim radovima, u smislu ovog zakona, smatraju se radovi koji se radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i okoline moraju izvršiti bez odlaganja, i to:

- radovi na plinskim instalacijama;
- radovi na sistemu centralnog grijanja i toplovodnog sistema;

- radovi na sistemu za klimatizaciju;
- radovi u slučaju napuknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica;
- radovi na električnoj instalaciji;
- radovi kod znatnih oštećenja dimnjaka i dimnjačkih kanala;
- radovi na popravci oštećenih djelova krova;
- radovi na liftu;
- radovi na fasadi;
- radovi radi očuvanja statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih djelova zgrade;
- radovi na sanaciji klizišta.“

### **Član 8**

- (1) Upravnik stambene zgrade (u daljem tekstu: upravnik) dužan je da obezbijedi obavljanje hitnih radova bez odlaganja.
- (2) Upravnik je dužan da obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako ih ne obavi etažni vlasnik, ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline.
- (3) Etažni vlasnik je dužan da, odmah po saznanju, obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova.
- (4) U slučaju iz stava 2 ovog člana utrošena sredstva sa zajedničkog računa obavezan je da naknadi etažni vlasnik na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi.

### **Član 9**

- (1) Ako organi upravljanja stambene zgrade ne obezbijede izvođenje hitnih radova, jedinica lokalne samouprave će obezbijediti izvođenje ovih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, na teret stambene zgrade.
- (2) Organi upravljanja stambene zgrade dužni su da troškove za radove iz stava 1 ovog člana naknade jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi jedinica lokalne samouprave.
- (3) Račun o izvedenim hitnim radovima predstavlja vjerodostojnu ispravu u izvršnom postupku.
- (4) Etažni vlasnik je dužan da omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara.

### **Član 10**

- (1) Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarno učinjenim troškovima.
- (2) Sredstva za izvođenje nužnih radova održavanja zajedničkih djelova stambene zgrade mogu se obezbjeđivati sufinansiranjem sa zainteresovanim licima,

kreditiranjem pod povoljnim uslovima koje može da obezbijedi jedinica lokalne samouprave.

- (3) Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> korisne stambene površine, 3 boda/m<sup>2</sup> korisne površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> korisne površine garažnog prostora ili garažnog mjesta.
- (4) Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.
- (5) Etažni vlasnik o čijem trošku su izvršeni radovi na održavanju zajedničkih dijelova stambene zgrade, bez ovlašćenja upravnika ili skupštine etažnih vlasnika, nema pravo regresa, osim ako se ne radi o hitnim radovima.
- (6) Izuzetno od stava 4 ovog člana, vrijednost boda može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.
- (7) Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade je dužan da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade.

#### **Član 11**

- (1) Sredstva namijenjena održavanju stambene zgrade etažni vlasnici koriste za pokriće troškova održavanja stambene zgrade, i to:
  - redovnog održavanja;
  - nužnih radova;
  - hitnih radova;
  - otplate zajma za finansiranje troškova;
  - drugih troškova održavanja stambene zgrade.
- (2) Sredstvima za održavanje stambene zgrade raspolaže upravnik pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika.

#### **Član 12**

- (1) Etažni vlasnici dužni su da otvore zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika.
- (2) Upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu je dužan da radi otvaranja zajedničkog računa iz stava 1 ovog člana podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave, za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

- (3) Zahtjev iz stava 2 ovog člana i izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavlja organu uprave nadležnom za poslove statistike.
- (4) Organ uprave nadležan za poslove statistike dužan je da u roku od osam dana od dana prijema izvoda i zahtjeva iz stava 3 ovog člana, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.
- (5) Nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od osam dana od dana prijema, akt iz stava 3 ovog člana dostavi podnosiocu zahtjeva iz stava 2 ovog člana.
- (6) Po dobijanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade podnosilac zahtjeva iz stava 2 ovog člana otvara zajednički račun stambene zgrade, preko kojeg etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom.
- (7) Ako su organi upravljanja stambenom zgradom formirani za svaki ulaz ili lamelu posebno, u skladu sa zakonom, zajednički račun se otvara za svaki posebni ulaz ili lamelu.
- (8) Nadležni organ lokalne uprave je dužan da matični broj i šifru djelatnosti stambene zgrade upiše u odgovarajući registar, iz člana 21 ovog zakona.

#### **Član 12a**

- (1) Organ lokalne uprave će rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 10 stav 6 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.
- (2) Rješenje iz stava 1 ovog člana, obavezno sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora koji je u svojini etažnog vlasnika za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.
- (3) Podatke iz stava 2 ovog člana, etažni vlasnici su dužni da dostave organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz stava 1 ovog člana.
- (4) Ako nijesu obrazovani organi upravljanja stambene zgrade, sredstvima deponovanim na zajedničkom računu upravljaju etažni vlasnici, odnosno privremeni upravnik.
- (5) Etažni vlasnik koji je otuđio svoj posebni dio stambene zgrade nema pravo da zahtijeva povraćaj sredstava sa zajedničkog računa.

#### **Član 13**

Upravnik kojem je prestao mandat dužan je da, bez odlaganja, podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika.

#### **Član 14**

- (1) Upravnik je dužan da vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade.
- (2) O korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade upravnik podnosi izvještaj skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje.
- (3) Pravo uvida u izvještaj iz stava 2 ovog člana imaju svi etažni vlasnici.

#### **Član 15**

Za obaveze koje preuzimaju organi upravljanja u vezi sa održavanjem stambene zgrade odgovaraju solidarno etažni vlasnici, u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

#### **Član 16**

- (1) O načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade odlučuje skupština etažnih vlasnika.
- (2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, način organizovanja poslova održavanja stambene zgrade može se utvrditi ugovorom o prenosu prava svojine nad posebnim dijelom stambene zgrade, za stambene zgrade koje su izgrađene na prostoru koji je planskom dokumentacijom predviđen za turističko stanovanje sa djelatnostima i ekskluzivno stanovanje sa djelatnostima.
- (3) Akt iz stava 1 i 2 ovog člana skupština etažnih vlasnika je dužna da dostavi nadležnom organu lokalne uprave u roku od 15 dana od dana njegovog donošenja.

#### **Član 17**

- (1) Obavljanje svih ili pojedinih poslova na održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade skupština etažnih vlasnika obezbjeđuje zaključivanjem ugovora sa privrednim društvom, stambenom zadrugom ili drugim pravnim licem koje je registrovano za obavljanje poslova održavanja i fizičkim licem, najkasnije do 15. januara tekuće godine.
- (2) Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži naročito:
  - vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
  - cijenu, način i uslove plaćanja;
  - način izvještavanja skupštine o izvršenim poslovima;
  - međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova.
- (3) U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana u toku godine, novi ugovor se zaključuje u roku od 15 dana od dana raskida prethodnog ugovora.
- (4) Dvije ili više stambenih zgrada, ulaza ili lamela mogu zajedno organizovati poslove na održavanju stambene zgrade.
- (5) U slučaju iz stava 4 ovog člana međusobni odnosi uređuju se ugovorom koji sadrži naročito:

- način obavljanja poslova na održavanju stambene zgrade;
- način i rokove obezbjeđivanja sredstava za održavanje;
- način korišćenja i kontrole trošenja sredstava za održavanje;
- međusobna prava i obaveze stambenih zgrada i dr.

#### **Član 18**

- (1) Etažni vlasnik je dužan 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.
- (2) Kada prijeti opasnost od štete iz stava 1 ovog člana svaki etažni vlasnik dužan je da preduzme nužne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

#### **Član 19**

- (1) Etažni vlasnici su dužni da svaku promjenu u odnosu na raspolaganje posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom prijave skupštini etažnih vlasnika, odnosno upravniku.
- (2) Upravnik je dužan da o promjenama iz stava 1 ovog člana obavijesti nadležni organ lokalne uprave.

#### **Član 20**

- (1) Bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno je:
  - narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja;
  - mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem;
  - mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem;
  - mijenjati i narušavati izgled na drugi način.
- (2) Obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana propisuje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

#### **Član 21**

- (1) Registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada vodi nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo kome nadležni organ lokalne samouprave povjeri te poslove svojim propisom.
- (2) Organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, dužan je da iz evidencije koju vodi u skladu sa zakonom, organu iz stava 1 ovog člana dostavi sljedeće podatke o:
  - katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada,
  - stambenoj zgradi (položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje),

- posebnim djelovima stambene zgrade (položaj, oblik, neto površina u skladu sa standardima, način korišćenja, naziv objekta, adresa; spratnost, sobnost, godina izgradnje i pravni status),
  - pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i
  - teretima i ograničenjima.
- (3) Investitor stambene zgrade dužan je da u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz stava 1 ovog člana podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade.

### **Član 22**

Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

### **Član 23**

- (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.

## **III. ZAKUP**

### **Član 24**

- (1) Zakupodavac je dužan da u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade, upravniku dostavi pisano obavještenje o zakupu.
- (2) Obavještenje iz stava 1 ovog člana sadrži:
- podatke o zakupcu i zakupodavcu (ime, prezime i adresa, odnosno naziv, sjedište i PIB);
  - površinu zakupljenog prostora;
  - trajanje zakupa.
- (3) Upravnik, odnosno privremeni upravnik je dužan da kvartalno dostavlja pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima iz stava 1 ovog člana.
- (4) Zakupodavac je dužan da, u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa.

## **IV. RJEŠAVANJE STAMBENIH POTREBA**

### **Član 25**

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

### **Član 26**

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

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

### **Član 27**

Vlada i jedinice lokalne samouprave mogu, pored finansijskih sredstava za rješavanje stambenih potreba zaposlenih, obezbjeđivati i građevinsko zemljište i druga sredstva, u skladu sa zakonom.

## **V. NADZOR**

### **Član 28**

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

### **Član 29**

- (1) Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada, u okviru propisanih nadležnosti, vrši organ uprave nadležan za inspekcijske poslove preko inspektora za stanovanje, u skladu sa ovim zakonom i drugim zakonima.
- (2) Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti stanovanja i održavanja stambenih zgrada u okviru propisanih nadležnosti lokalne uprave vrši nadležni organ lokalne uprave, preko komunalnog inspektora, u skladu sa zakonom.

### **Član 30**

- (1) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora inspektor za stanovanje obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li je etažni vlasnik otklonio bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li je etažni vlasnik o svom trošku izvršio opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je etažni vlasnik onemogućio pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 6) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije doveo u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) da li je etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) da li je izbor i razrješenje upravnika upisano se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) da li je nadležni organ opštine imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) da li je jedinica lokalne samouprave obezbijedila izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako stambena zgrada to nije učinila (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 11) da li je nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti dostavio izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona);
- 12) da li je organ uprave nadležan za poslove statistike u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz člana 12 stava 2 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 4 ovog zakona);

- 13) da li je nadležni organ lokalne uprave u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zhrade isti dostavio podnosiocu zahtjeva iz člana 12 stav 2 (član 12 stav 5 ovog zakona);
- 14) da li je organ lokalne uprave rješenjem, obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona (član 12a stav 1 ovog zakona);
- 15) da li jedinica lokalne samouprave vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 ovog zakona );
- 16) da li je organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavio podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 17) da li zakupodavac u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu uprave nadležnom za poreske poslove dostavio jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa (član 24 stav 4 ovog zakona).

(2) U vršenju poslova inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor, obavezan je da provjerava, naročito:

- 1) da li su etažni vlasnici organizovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) da li su u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika uređeni ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 3) da li je skupština etažnih vlasnika sa upravnikom zaključila ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) da li je privremeni upravnik sazvao skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) da li je upravnik stambene zgrade obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 6) da li je etažni vlasnik obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
- 7) da li je etažni vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
- 8) da li je etažni vlasnik omogućio obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);

- 9) da li etažni vlasnik plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
- 10) da li investitor stambene zgrade samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
- 11) da li su etažni vlasnici otvorili zajednički račun na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 12) da li je upravnik stambene zgrade, privremeni upravnik ili drugo lice koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu podnijelo zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 12 stav 2 ovog zakona);
- 13) da li je podnosilac zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona na osnovu akta iz člana 12 stava 4, otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);
- 14) da li su etažni vlasnici u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade dostavili podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
- 15) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik kojem je prestao mandat podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 13 ovog zakona);
- 16) da li upravnik vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 17) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
- 18) da li je skupština etažnih vlasnika donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
- 19) da li je etažni vlasnik obavijestio skupštinu etažnih vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 19 stav 1 ovog zakona);
- 20) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 19 stav 2 ovog zakona);
- 21) da li etažni vlasnik ili drugo lice bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20 ovog zakona);

- 22) da li je investitor stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavio organu iz stava 21 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticaocima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade (član 21 stav 3 ovog zakona);
- 23) da li se etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
- 24) da li je zakupodavac dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 24 stav 1 ovog zakona);
- 25) da li je upravnik, odnosno privremeni upravnik dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona).

### **Član 31**

- (1) U vršenju inspekcijskog nadzora, inspektor za stanovanje je obavezan da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:
  - 1) naredi etažnom vlasniku da otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 2) naredi etažnom vlasniku da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 3) naredi etažnom vlasniku da omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 4) naredi etažnom vlasniku, imaocu prava nadogradnje da u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 5) Naredi etažnom vlasnika, imaocu prava nadogradnje, da u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 6) naredi etažnom vlasniku, imaocu prava nadogradnje, da u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 7) izreče novčanu kaznu etažnom vlasniku, imaocu prava nadogradnje, koji nije najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova obavijestio vlasnike o početku izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) naredi da se činjenice o izboru i razrješenju upravnika upišu u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine (član 188 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) naredi nadležnom organu opštine da imenuje na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 10) naredi jedinici lokalne samouprave da obezbijedi izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 11) naredi nadležnom organu lokalne uprave, da dostavi izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona)
- 12) naredi organu državne uprave nadležnom za poslove statistike da u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva, dostavi nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 4 ovog zakona);
- 13) naredi nadležnom organu lokalne uprave da u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade isti dostavi podnosiocu zahtjeva (član 12 stav 5 ovog zakona)
- 14) naredi organu lokalne uprave da donese rješenje, kojim će obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovoru iz člana 10 stav 6 ovog zakona (član 12a stav 1 ovog zakona);
- 15) naredi jedinici lokalne samouprave da vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 stav 1 ovog zakona);
- 16) naredi organu uprave nadležnom za upis prava u katastar nepokretnosti, da organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavi podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 21 stav 2 ovog zakona);
- 17) naredi zakupodavcu u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, organu nadležnom za poreske poslove dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od strane nadležnog organa uprave (član 24 stav 4 ovog zakona);
- 18) izda prekršajni nalog;
- 19) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;
- 20) podnese krivičnu prijavu.

- (2) U vršenju inspekcijskog nadzora, komunalni inspektor obavezan je da, kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, preduzme sljedeće mjere i radnje:
- 1) naredi etažnim vlasnicima da organizuju organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 2) naredi da se se u stambenoj zgradi u kojoj su organizovani organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno, međusobni odnosi vlasnika urede ugovorom (član 182 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 3) naredi skupštini etažnih vlasnika da sa upravnikom zaključi ugovor o međusobnim odnosima (član 188 stav 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 4) naredi privremenom upravniku da sazove skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
  - 5) naredi upravniku stambene zgrade da obezbijedi bez odlaganja obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);
  - 6) naredi etažnom vlasniku da obavijesti upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
  - 7) naredi etažnom vlasniku na čijem su posebnom dijelu izvršeni hitni radovi da naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
  - 8) naredi etažnom vlasniku da omogući obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);
  - 9) naredi etažnom vlasniku da plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
  - 10) naredi investitoru stambene zgrade da samostalno snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, organizuje poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
  - 11) naredi etažnim vlasnicima da otvore zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
  - 12) naredi upravniku stambene zgrade, privremenom upravniku ili drugom licu koje predstavlja i zastupa stambenu zgradu da podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave u postupku otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade (član 12 stav 2 ovog zakona);
  - 13) naredi podnosiocu zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona da na osnovu akta iz stava 4 člana 12, otvori zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);

- 14) naredi etažnom vlasniku, da u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade, odnosno ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona dostavi podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
- 15) naredi upravniku kojem je prestao mandat da podnese bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 13 ovog zakona);
- 16) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
- 17) naredi upravniku da podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
- 18) naredi skupštini etažnih vlasnika da donese akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da zaključi ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
- 19) naredi etažnom vlasniku da obavijesti skupštinu etažnih vlasnika i upravnika o svakoj promjeni koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 19 stav 1 ovog zakona);
- 20) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama koja se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade (član 19 stav 2 ovog zakona);
- 21) naredi etažnom vlasniku ili drugom licu, koji je bez odobrenja organa lokalne uprave mijenja spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade, da bez odlaganja otkloni posledice učinjenih radnji (član 20 ovog zakona);
- 22) naredi investitoru stambene zgrade da u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, dostavi organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticacima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke koji se odnose na stambenu zgradu (član 21 stav 3 ovog zakona);
- 23) naredi etažnom vlasniku odnosno korisniku posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade da se pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 ovog zakona);
- 24) naredi zakupodavcu da dostavi upravniku pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 1 ovog zakona);
- 25) naredi upravniku, odnosno privremenom upravniku da dostavi pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona);
- 26) izda prekršajni nalog;
- 27) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv stambene zgrade, organa upravljanja stambenom zgradom, etažnog vlasnika ili odgovornom licu u organu uprave, organu lokalne samouprave i lokalne uprave;

28) podnese krivičnu prijavu.

(3) 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.

## VI. KAZNE NE ODREDBE

### Član 32

(1) Novčanom kaznom od 500 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

- 1) etažni vlasnik ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 2) etažni vlasnik o svom trošku ne 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) etažni vlasnik ne omogući pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline (član 174 stav 6 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 4) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja, o svom trošku ne otkloni kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 5) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, ne 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);
- 6) etažni vlasnik kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova, prostorije, uređaje i instalacije ne dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 7) etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 8) nadležni organ opštine nije imenovao na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti privremenog upravnika (član 189 stav 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- 9) privremeni upravnik nije sazvao skupštinu vlasnika radi njenog konstituisanja (član 189 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- 10)upravnik stambene zgrade nije obezbijedio obavljanje hitnih radova na zajedničkim i posebnom dijelu stambene zgrade ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline, bez odlaganja (član 8 st. 1 i 2 ovog zakona);
- 11)etažni vlasnik nije obavijestio upravnika, privredno društvo, drugo pravno lice, odnosno organ lokalne uprave kome su povjereni poslovi održavanja o potrebi preduzimanja hitnih radova (član 8 stav 3 ovog zakona);
- 12)etažni vlasnik na čijem su dijelu izvršeni hitni radovi nije naknadio utrošena sredstva sa zajedničkog računa (član 8 stav 4 ovog zakona);
- 13)jedinica lokalne samouprave nije obezbijedila izvođenje hitnih radova, preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili na drugi način, ako organi upravljanja stambene zgrade to nisu učinili (član 9 stav 1 ovog zakona);
- 14) etažni vlasnik nije omogućio obavljanje hitnih radova u mjeri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 9 stav 4 ovog zakona);
- 15)etažni vlasnik ne plaća mjesečno akontaciju troškova redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajednički račun stambene zgrade (član 10 stav 3 ovog zakona);
- 16)investitor stambene zgrade samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade, nije organizovao poslove održavanja stambene zgrade i poslove formiranja organa upravljanja stambene zgrade za period od godinu dana od dana upisa u katastar nepokretnosti, odnosno drugu evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);
- 17) etažni vlasnici nijesu otvorili zajednički račun stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade, koja čine zajedničku imovinu svih etažnih vlasnika (član 12 stav 1 ovog zakona);
- 18)nadležni organ lokalne uprave, nije po službenoj dužnosti dostavio izvod iz registara iz člana 21 ovog zakona, organu uprave nadležnom za poslove statistike, sa zahtjevom za izdavanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade (član 12 stav 3 ovog zakona)
- 19)organ uprave nadležan za poslove statistike nije u roku od osam dana od dana prijema izvoda iz registara i zahtjeva iz stava 2 člana 12 ovog zakona, dostavio nadležnom organu lokalne uprave akt o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade(član 12 stav 4 ovog zakona);
- 20)nadležni organ lokalne uprave nije u roku od osam dana od dana prijema akta o određivanju matičnog broja i šifre djelatnosti isti dostavio podnosiocu zahtjeva (član 12 stav 5 ovog zakona);
- 21) podnosilac zahtjeva iz člana 12 stav 2 ovog zakona,na osnovu akta iz stava 4 člana 12, nije otvorio zajednički račun stambene zgrade, preko koga etažni vlasnici obavljaju poslove vezane za održavanje i korišćenje stambene zgrade, u skladu sa zakonom (član 12 stav 6 ovog zakona);
- 22)organ lokalne uprave nije donio rješenje kojim je obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade shodno odluci skupštine etažnih

- vlasnika, odnosno ugovoru iz člana 10 stav 6 ovog zakona (član 12a stav 1 ovog zakona);
- 23) etažni vlasnik, u roku od 15 dana od dana donošenja odluke skupštine etažnih vlasnika, odnosno stupnja na snagu ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona o iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade nije dostavio podatke iz člana 12a stav 2 ovog zakona organu lokalne uprave (član 12a stav 3 ovog zakona);
  - 24) upravnik kojem je prestao mandat nije podnio bez odlaganja izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu novom upravniku, odnosno skupštini etažnih vlasnika (član 13 ovog zakona);
  - 25) upravnik ne vodi evidenciju o sredstvima namijenjenim održavanju stambene zgrade (član 14 stav 1 ovog zakona);
  - 26) upravnik ne podnosi izvještaj o korišćenju sredstava na zajedničkom računu skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);
  - 27) skupština etažnih vlasnika nije donijela akt o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i da li je zaključila ugovor o organizovanju poslova održavanja (član 17 ovog zakona);
  - 28) etažni vlasnik ili drugo lice nije bez odlaganja otklonilo posledice učinjenih radnji koje se odnose na to da je bez odobrenja organa lokalne uprave mijenjao spoljni izgled zgrade zastakljivanjem, zazidavanjem, postavljanjem uređaja na spoljnjem zidu-fasadi ili na drugi način narušavanjem izgleda zgrade (član 20 ovog zakona);
  - 29) jedinica lokalne samouprave ne vodi registar etažnih vlasnika, registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registar upravnika stambenih zgrada (član 21 stav 1 ovog zakona);
  - 30) organ uprave nadležan za upis prava u katastar nepokretnosti, nije organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona dostavio podatke o: katastarskoj parceli na kojoj je izgrađena stambena zgrada, stambenoj zgradi, posebnim djelovima stambene zgrade, pravima na stambenoj zgradi i posebnim djelovima i nosiocima tih prava i teretima i ograničenjima (član 21 stav 2 ovog zakona);
  - 31) investitor stambene zgrade u roku od 15 dana od dana upisa stambenog objekta u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti, nije dostavio organu iz člana 21 stav 1 ovog zakona podatke o: površini posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade, sticima prava svojine, odnosno korisnicima posebnih djelova stambene zgrade i druge podatke u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade (član 21 stav 3 ovog zakona);
  - 32) etažni vlasnik odnosno korisnik posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 23 stav 1 ovog zakona);
  - 33) zakupodavac nije dostavio upravniku u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade pisano obavještenje o zakupu (član 24 stav 1 ovog zakona);
  - 34) upravnik, odnosno privremeni upravnik nije dostavio pisano obavještenje nadležnom organu lokalne uprave o podacima o izdavanju u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 24 stav 3 ovog zakona).

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

(3) Za prekršaj iz stava 1 al. 9,14,19,20,21,23,30 i 32 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u organu uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.“

## **VII. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA**

### **Član 33**

- (1) Propisi na osnovu ovlašćenja utvrđenih ovim zakonom donijeće se u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04).

### **Član 34**

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

### **Član 35**

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

### **Član 36**

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe Zakon o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04) i odredba člana 636 stav 3 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", broj 47/08).
- (2) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi član 89 Zakona o izmjenama i dopunama zakona kojima su propisane novčane kazne za prekršaje („Službeni list CG“, broj 40/11).

### **Član 37**

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

SU-SK Broj 01-815/19  
Podgorica, 22. decembra 2010. godine

Skupština Crne Gore 24. saziva  
Predsjednik,  
Ranko Krivokapić, s.r.