



**CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE**

Примљено: 10.02.2026				
Орг. јединица	Клас. знак	Редни број	Прилога	Вриједност
03		39		

Opština Plužine
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Plužina 4
81435 Plužine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

CRNA GORA
OPŠTINA PLUŽINE
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti-
Broj: 05-100
Plužine, 09.02.2026. godine

INFORMACIJA O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DJELOVA STAMBENIH ZGRADA ZA 2025. GODINU

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti broj 05-019-023-263 od 18.04.2023. godine, sistematizovano je radno mjesto samostalni/a savjetnik/ca I za socijalnu i dječju zaštitu, borbu protiv korupcije i poslove stanovanja. Poslovi predviđeni ovim radnim mjestom, podrazumijevaju pripremu propisa i drugih akata iz stambene oblasti, praćenje stanja održavanja stambenih zgrada i poštovanja pravila kućnog reda, vođenje registra etažnih vlasnika, registra stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i registra upravnika stambenih zgrada, organizovanje konstituisanja organa upravljanja stambenih zgrada i praćenje njihovog rada, priprema rješenja o konstituisanju organa upravljanja stambenim zgradama, imenovanje privremenih upravnika stambenih zgrada, donošenje rješenja o naknadama za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i urbaništičke parcele i drugo.

Upravljanje stambenim zgradama kao i oblast stanovanja uređeni su Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list CG", br. 19/09) i Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24).

Članom 27 stav 10 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 85/22, 81/25 i 98/25), propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje odnose u oblasti stanovanja i stara se o obezbjeđenju uslova za održavanje stambenih zgrada.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada 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.



Opština Pluzine
Sekretariat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Pluzina 4
81435 Pluzine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

Oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada definisana je odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list CG", br. 19/09) i na taj način se uređuje institut etažne svojine, odnosno prava i obaveze etažnih vlasnika u smislu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima stambene zgrade, dok je Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), propisan način održavanja stambenih zgrada i zajedničkih djelova stambene zgrade.

Etažnom svojinom, u smislu Zakona o svojinsko - pravnim odnosima smatra se pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade, sa kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada izgrađena.

Stambena zgrada je zgrada namijenjena za stanovanje i koristi se za tu namjenu, te se kao takva sastoji od zajedničkih i posebnih djelova.

Posebni dio zgrade jeste svaka posebna funkcionalna cjelina u zgradi, a to mogu da budu stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr. Pored navedenog za posebne dijelove se mogu smatrati i otvoreni balkoni, terase i sl.

Pod zajedničkim djelovima podrazumijevaju se dijelovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalan dio zgrade, a služe za njihovo korišćenje. Pod zajedničke dijelove mogu se podvesti: prilaz do ulaza u objekat, poslužne prostorije, prostorije za smještaj pribora za čišćenje zgrade, ostava za kolica, bicikle, mopede i druga mala saobraćajna sredstva, prostorije za održavanje i kućne servise, kao što su: prostorije za pranje i sušenje rublja, prostorije za peglanje rublja, ostali kućni servisni prostori, prostori za bavljenje hobijem i okupljanje stanara, parking prostori, uređene zelene, sportske i druge površine, koje nijesu lokalna dobra u opštoj upotrebi u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna imovina.

Članovima 180 i 181 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima predviđeno je da stambenom zgradom upravljaju vlasnici koji su dužni da formiraju organe upravljanja odnosno skupštinu, koju čine vlasnici i upravnika kojeg isti biraju. U slučaju da stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.



Opština Plužine
Sekretariat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Plužina 4
81435 Plužine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

Članom 163 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima definisano je da zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade. Na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojину ili zajedničku svojину dok na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojину.

Članom 4 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada određeno je da održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova na zajedničkim djelovima zgrade kojima se obezbjeđuje ispravnost i sigurnost zajedničkih dijelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja. Održavanje stambene zgrade obuhvata izvođenje radova i na stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako su ti radovi od uticaja na održavanje kao i bezbjednost zgrade kao cjeline.

Članom 5 stav 1 citiranog Zakona propisano je da o načinu organizovanja poslova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele odlučuje skupština etažnih vlasnika.

Članom 14 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da se za upravnika može izabrati etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, pravno lice ili stambena zadruga ili preduzetnik registrovan za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Članom 22 stav 1 i 2 Zakona predviđeno je da ukoliko etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja, u skladu sa zakonom, nadležni organ lokalne uprave je dužan da imenuje, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika. Privremeni upravnik je etažni vlasnik ili drugo fizičko lice, privredno društvo, odnosno pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja stambene zgrade.

Formiranje organa upravljanja u stambenim zgradama, bilo da je po inicijativi etažnih vlasnika ili po službenoj dužnosti, osim zakonske obaveze, ima za cilj da se na što cjelovitiji način obezbijedi održavanje zajedničkih dijelova, stvori međusobna komunikacija kako između etažnih vlasnika, tako i između stanara i trećih lica, pravo svih etažnih vlasnika da daju doprinos i zajednički učestvuju u donošenju odluka od interesa kako za stanare, tako i za nesmetano funkcionisanje



stambene zgrade i njenih zajedničkih djelova, kao i etažnih vlasnika i izabranih organa upravljanja koji u svojoj nadležnosti imaju mogućnost da obezbijede pomoć i podršku prilikom održavanja, sanacije i renoviranja zajedničkih djelova stambene zgrade.

Oblast stambene politike spada u nadležnost Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti. Prema službenoj evidenciji ovog Organa u gradskom dijelu Plužina nalazi se 29 stambenih zgrada uključujući i dvije zgrade sa po dva ulaza.

Primjenom odredaba Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i Zakona o svojinsko - pravnim odnosima ("Sl.list CG", br. 19/09), tokom 2025. godine u osam stambenih zgrada od kojih jedna sa dva ulaza, sproveden je postupak konstituisanja novih organa upravljanja.

Od navedenog broja, za sedam stambenih zgrada izbor novih organa upravljanja sproveden je zbog isteka mandata od četiri godine (stambena zgrada u ul. Dr Petra Žulovića br. 1, u ul. Nova IV br. 7, u ul. Nova IV br. 2, u ul. Lazara Sočice br. 13, u ul. Nova IV br. 3, u ul. Dr Petra Žulovića br. 1A i ul. Lazara Sočice br. 7), dok je u osmoj zgradi (u ul. Baja Pivljanina br. 18) promjena organa izvršena iz razloga smrti ranijeg upravnika. U svih osam zgrada novi organi upravljanja formirani su blagovremeno.

U skladu sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada u nadležnom Sekretarijatu vodi se Registar etažnih vlasnika, Registar stambenih zgrada i njihovih posebnih djelova i Registar upravnika stambenih zgrada. Na osnovu službene evidencije u prethodnoj godini izdato je 8 uvjerenja o upisu u registre koji se odnose na stambene zgrade i 8 rješenja o imenovanju upravnika.

Od ukupnog broja navedenih zgrada, problem formiranja organa upravljanja i pored interesovanja etažnih vlasnika, već duži vremenski period postoji u stambenoj dvospratnoj zgradi u naselju Rosuilje, upisanoj u list nepokretnosti 53 KO Plužine, na kat parceli 40/6, iz razloga što se stambene jedinice, ne vode na stanare koji zaista žive u njima dugi niz godina, već je kao vlasnik cjelokupne zgrade upisana AD Fabrika elektroda „PIVA“ Plužine, koja je u stečaju.



Opština Pluzine
Sekretariat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Pluzina 4
81435 Pluzine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

Iako organi upravljanja u navedenoj zgradi nijesu zakonski formirani, etažni vlasnici međusobno obezbjeđuju redovno održavanje zajedničkih prostorija i uređenje istih.

Opština Pluzine je kako prethodnih tako i tokom 2025. godine, s obzirom na dotrajalosti postojećih krovova i fasada, pritom vodeći računa o energetske efikasnosti stambenih zgrada u gradskoj zoni, nastavila sa primjenom Odluke o sufinansiranju sanacije fasada i zamjene krovova stambenih zgrada u Plužinama ("Sl.list CG – opštinski propisi", br. 1/19). U skladu sa uslovima propisanim navedenom Odlukom, Sekretariat za opštu upravu i društvene djelatnosti objavio je Javni poziv za učešće u sufinansiranju sanacije fasada i zamjene krovova stambenih zgrada u Plužinama broj 05-041/25 452 dana 27.05.2025. godine.

U postupku po dostavljenim prijavama na predmetni poziv, a na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, Komisija za dodjelu sredstava za uređenje stambenih zgrada u izvršenju Rješenja Predsjednika br. 01-041/24 1314 od 29.12.2023. godine, sprovela je postupak po osnovu tri podnesene prijave za sufinansiranje sanacije fasade sa potrebnom dokumentacijom. Komisija je obavila terenski kontrolu za dvije stambene zgrade koje su uz prijavu na Javni poziv dostavile potpunu dokumentaciju i u prisustvu upravnika na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja na licu mjesta zapisnički konstatovala opravdanost podnesenih prijava, dok je treći zahtjev odbijen iz razloga što nije ispunjavao uslove predviđene Javnim pozivom, odnosno nije se odnosio na stambenu zgradu, već na montažni objekat (baraku). Na osnovu prethodno navedenog, postupajući po dostavljenom Predlogu Komisije za dodjelu sredstava za sufinansiranje sanacije fasada na stambenim zgradama, od strane Predsjednika donesena je Odluka o dodjeli sredstava za sufinansiranje sanacije fasada na stambenim zgradama na osnovu koje su upravnici predmetnih zgrada sa Opštinom zaključili ugovore o prenosu dodijeljenih sredstava na zajednički račun stambene zgrade

Tokom 2025. godine je od strane organa upravljanja (upravnika) podneseno je pet pojedinačnih zahtjeva za dodjelu finansijske pomoći za pokriće troškova adaptacije i uređenja zajedničkih dijelova stambenih zgrada u Plužinama (adaptacija zajedničkih prostorija zgrade, sanacija i zamjena kanalizacionih odvoda i rekonstrukcija spoljašnosti, odnosno uklanjanje dotrajalih



Opština Pluzine
Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Pluzina 4
81435 Pluzine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

betonskih korita u cilju bezbjednosti prolaznika). U navedene svrhe za izvještajni period od strane Opštine opredijeljeno je 24.038,50€.

Članom 10 stav 1 tačka 13 Zakona o održavanju stambenih zgrada propisano je da radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade, između ostalog, uključuju i obavezu redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi, dok je članom 11 stav 1 tačka 7 Zakona propisano da se pod nužnim radovima smatraju i radovi na zamjeni lifta ili drugi radovi na liftu. Takođe, resorno Ministarstvo je donošenjem Pravilnika o tehničkim zahtjevima za redovan servis i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi ("Sl.list CG", br. 38/19 i 08/20), bliže definisalo i propisalo tehničke zahtjeve koje treba da ispunjavaju liftovi u upotrebi, način redovnog servisa i kontrole, obaveze servisera, način i rokove kontrole kao i uslove koje treba da ispunjava ovlašćeno lice koje obavlja kontrolu. Pravilnikom je između ostalog navedena i obaveza zaključivanja ugovora o izvođenju redovnog servisa lifta u upotrebi u skladu sa zakonom, kao i da se redovna kontrola vrši najmanje jednom godišnje i dodatno svaki put kada se radi vanredno održavanje lifta.

Pored stambenih zgrada u kojima je zakonom definisan i uređen način održavanja zajedničkih djelova, postupak u smislu formiranja organa upravljanja ne može se sprovesti i kod objekata montažnog tipa (baraka), izgrađenih 80-tih godina za potrebe kolektivnog stanovanja, a kojih ima određeni broj u naselju Obarak. Naime, stanari ovog tipa objekata nemaju mogućnost formiranja organa upravljanja (upravnika i predsjednika skupštine etažnih vlasnika) niti otvaranja zajedničkog računa u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), iz razloga što postojeće stambene jedinice ne čine cjelinu u smislu da imaju zajedničke djelove kao što je slučaj kod stambenih zgrada, već se radi o objektima namijenjenim za potrebe kolektivnog stanovanja koji su u nedostatku smještajnih kapaciteta nastanjeni zbog nemogućnosti da se na adekvatniji način riješi stambeno pitanje naseljenih porodica.

S tim u vezi, iako uz redovno izdvajanje novčanih sredstava za zajedničko održavanje krovnog pokrivača, te česte popravke oštećenja u skladu sa potrebama, usled dotrajalosti postojećeg



Opština Pluzine
Sekretariat za opštu upravu
i društvene djelatnosti
Trg Pluzina 4
81435 Pluzine
+382 40 271-111
www.pluzine.me
opstauprava@pluzine.me

krova u određenim stambenim jedinicama, prokišnjavanja i pričinjavanja materijalne štete što je podrazumijevalo hitno izvođenje radova u smislu potpune zamjene, a u nemogućnosti da samostalno obezbijede sredstava, od strane stanara baraka, Opštini Pluzine podnesena su dva zahtjeva za dodjelu materijalne pomoći. Oba zahtjeva su usvojena i opredijeljeno je ukupno 5.876,00€ na ime pokrića troškova nabavke građevinskog materijala za zamjenu krovnog pokrivača.

U smislu člana 10 stav 1 tačka 14 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisana obaveza da radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambenih zgrada predviđaju, između ostalog i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u stambenim zgradama, Služba zaštite i spašavanja Opština Pluzine je, pored potpune obezbijedenosti stambenih zgrada u gradskom dijelu Pluzina, nabavila i 20 protivpožarnih aparata za potrebe montažnih objekata (baraka) u naselju Obarak. Takođe, u prethodnoj godini sprovedena je redovna šestomjesečna kontrola (jun-decembar) protivpožarnih aparata od strane Službe zaštite i spašavanja Nikšić.

Vodeći računa o zakonskim obavezama kao i nadležnostima lokalne uprave Opština Pluzine će u narednom periodu na sveobuhvatan način učestvovati u preduzimanju potrebnih mjera i radnji, uz izdvajanje budžetskih sredstava u skladu sa mogućnostima, kako bi se obezbijedili adekvatni uslovi za normalno funkcionisanje u stambenoj oblasti i unaprijedile aktivnosti koje se tiču održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada.

Informaciju pripremila,

Ljubica Kulić,

*Samost. savjetnica I
za poslove stanovanja*

