

CRNA GORA  
SKUPŠTINA  
Zakonodavni odbor

Broj: 27-1/13-4/  
EPA 249 XXV  
Podgorica, 20.novembar 2013.godine

## SKUPŠTINI CRNE GORE

Na osnovu člana 69 stav 2 Poslovnika Skupštine Crne Gore Zakonodavni odbor Skupštine Crne Gore, sa sjednice održane 04.novembra 2013. godine, podnosi

### IZVJEŠTAJ O RAZMATRANJU PREDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STANOVANJU I ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

1. Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 16 stav 1 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju i druga pitanja od interesa za Crnu Goru.
2. Odbor je ocijenio da je ovaj Predlog zakona, uz odgovarajuće amandmanske korekcije, u skladu sa Ustavom i pravnim sistemom. Iz tog razloga Odbor je odlučio da podnese sljedeće amandmane:

#### AMANDMAN 1

U članu 3 Predloga zakona, koji se odnosi na član 10, novi stav 7 člana 10 glasi:

“(7) Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor stambene zgrade je dužan 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 ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade.”.

#### AMANDMAN 2

U članu 4 Predloga zakona, kojim se mijenja član 12 važećeg zakona, u stavu 2 člana 12 poslije riječi: „šifre djelatnosti“ dodaje se riječ "stambene"  
U stavu 8 poslije riječi: „šifru djelatnosti“ dodaje se riječ "stambene".

### **AMANDMAN 3**

U članu 10 Predloga zakona, kojim se mijenja član 26 važećeg zakona, stav 2 člana 26 mijenja se i glasi:

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

### **AMANDMAN 4**

U članu 12 Predloga zakona, koji se odnosi na član 29 važećeg zakona, u stavu 1 člana 29 riječi "zamjenjuje" zamjenjuje se riječju "zamjenjuje".

U članu 12 stav 2 broj „(3)“ zamjenjuje se brojem „(2)“.

### **AMANDMAN 5**

U članu 13 Predloga zakona, kojim se mijenja član 30 važećeg zakona, u stavu 1 tačka 8 broj „4“ zamjenjuje se brojem „5“.

U stavu 1 tačka 11 poslije riječi "organu" riječ "državne" briše se.

U stavu 1 tačka 12 poslije riječi "organ" riječ "državne" briše se, a riječi: "stava 2 člana 12" zamjenjuju se riječima: "člana 12 stava 2".

U stavu 1 tačka 13 poslije riječi: "šifre djelatnosti" dodaje se riječ "stambene zgrade", a poslije riječi: "podnosiocu zahtjeva" dodaju se riječi: "iz člana 12 stava 2".

U stavu 1 tačka 14 poslije riječi: "etažnih vlasnika" dodaje se zarez i riječi "odnosno ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona".

U stavu 1 tačka 16 mijenja se i glasi:

„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);“.

U stavu 1 tačka 17 poslije riječi "organu" dodaje se riječ "uprave".

U stavu 2 tačka 10 mijenja se i glasi:

„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 ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);“.

U stavu 2 tačka 13 riječi: "odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na" zamjenjuju se riječima: "obavljaju poslove vezane za" .

U stavu 2 tačka 15 briše se.

U stavu 2 tačka 17 poslije riječi: „da li upravnik“ zarez i riječi: „odnosno privremeni upravnik“ brišu se.

U stavu 2 tačka 18 mijenja se i glasi:

„18) da li upravnik podnosi izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini etažnih vlasnika jednom godišnje (član 14 stav 2 ovog zakona);“.

U stavu 2 tačka 20 mijenja se i glasi:

„20) 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);“.

U stavu 2 tačka 21 mijenja se i glasi:

„21) da li je upravnik obavijestio nadležni organ lokalne uprave o promjenama koje se tiču raspolaganja etažnih vlasnika posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 19 stav 2 ovog zakona);“.

U stavu 2 tačka 23 poslije riječi "od dana upisa" dodaje se riječ "stambenog" , a riječi: "koji se odnose na stambenu zgradu" zamjenjuju se riječima: "u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambene zgrade", dok se broj 2 zamjenjuje brojem 3 .

U stavu 2 tačka 26 poslije riječi: "da li je upravnik" dodaje se zarez i riječi: "odnosno privremeni upravnik" .

## **AMANDMAN 6**

U članu 14 Predloga zakona kojim se mijenja član 31 , u stavu 1 tačka 8 broj "4" zamjenjuje se brojem "5".

U stavu 1 tačka 10 riječi: "stambena zgrada to nije učinila" zamjenjuju se riječima "organi upravljanja stambene zgrade to nijesu učinili".

U stavu 1 tačka 11 riječ "državne" briše se , a riječ "izdavanje" zamjenjuje se riječju "dobijanje".

U stavu 1 tačka 13 poslije riječi: "šifre djelatnosti" dodaju se riječi: "stambene zgrade".

U stavu 1 tačka 14 poslije riječi: „ etažnih vlasnika“ dodaju se riječi: "odnosno ugovoru iz člana 10 stav 6 ovog zakona".

U stavu 1 tačka 15 poslije riječi: „član 21“ dodaju se riječi: "stav 1".

U stavu 1 tačka 16 mijenja se i glasi:

„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);”.

U stavu 1 tačka 17 poslije riječi "organu" dodaje se riječ "uprave" .

U stavu 2 tačka 7 poslije riječi: "na čijem su" dodaje se riječ "posebnom".

U stavu 2 tačka 10 mijenja se i glasi:

„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 ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti prenosa prava svojine na najmanje jednom posebnom dijelu stambene zgrade (član 10 stav 7 ovog zakona);

U stavu 2 tačka 11 poslije riječi: "zajednički račun" dodaju se riječi: "stambene zgrade".

U stavu 2 tačka 13 riječi: "odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na" zamjenjuju se riječima"obavljaju poslove vezane za".

U stavu 2 tačka 14 poslije riječi: "održavanja stambene zgrade" dodaje se zarez i riječi: "odnosno ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona" .

U stavu 2 tačka 15 briše se.

U stavu 2 tač. 16,17 i 18 poslije riječi: "naredi upravniku" brišu se zarez i riječi: "odnosno privremenom upravniku".

U stavu 2 tačka 20 mijenja se i glasi :

„20) 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);“.

U stavu 2 tačka 23 poslije riječi: "od dana upisa" dodaju se riječi: "stambenog" , a riječi: "stav 2" zamjenjuju se riječima: "stav 3" .

U stavu 2 tačka 26 poslije riječi: "naredi upravniku" dodaje se zarez i riječi: "odnosno privremenom upravniku" .

## **AMANDMAN 7**

U članu 15 Predloga zakona, kojim se mijenja član 32 važećeg zakona, u stavu 1 člana 32 tač. 8 i 9 mijenjaju se i glase :

„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); ".

U stavu 1 tač. 13 i 14 mijenjaju se i glase:

„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); "

U stavu 1 tačka 16 mijenja se i glasi:

“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 dijelom stambene zgrade.(član 10 stav 7 ovog zakona);

U stavu 1 tačka 17 poslije riječi: "zajednički račun" dodaju se riječi: "stambene zgrade".

U stavu 1 tač. 18 i 19 riječ "državne" briše se .

U stavu 1 tačka 21 riječi: "odgovaraju za pravne poslove koji se odnose na" zamjenjuju se riječima: "obavljaju poslove vezane za" .

U stavu 1 tačka 22 poslije riječi: "skupštine etažnih vlasnika" dodaje se zarez i riječi: "odnosno ugovoru iz člana 10 stav 6 ovog zakona".

U stavu 1 tačka 23 poslije riječi: "održavanja stambene zgrade" dodaje se zarez i riječi "odnosno stupanja na snagu ugovora iz člana 10 stav 6 ovog zakona".

U stavu 1 u tač. 24, 25 i 26 poslije riječi "upravnik" briše se zarez i riječi: "odnosno privremeni upravnik" .

U stavu 1 tačka 29 poslije riječi: "član 21" dodaju se riječi: "stav 1".

U stavu 1 tač. 30 i 31 mijenjaju se i glase :

„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 , sticacima 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);"

U stavu 1 tačka 34 poslije riječi "upravnik" dodaje se zarez i riječi: "odnosno privremeni upravnik".

**PREDSTAVNIK PREDLAGAČA ZAKONA SAGLASIO SE SA AMANDMANIMA ODBORA PA ISTI, shodno članu 150 stav 3 Poslovnika Skupštine Crne Gore, POSTAJU SASTAVNI DIO OVOG PREDLOGA ZAKONA i o njima Skupština posebno ne odlučuje.**

3. Odbor je konstatovao da je ovaj zakon potrebno donijeti u skladu sa Amandmanom IV stav 1 Ustava Crne Gore („Službeni list CG“, br.1/2007 i 38/2013). Razlog za predloženo odlučivanje Odbor nalazi u sljedećoj činjenici: Predloženim zakonom se uređuju prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade kao i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja a osnovni cilj zakona je očuvanje i unapređenje postojećeg stambenog fonda imajući u vidu njegovu ekonomsku vrijednost. Zbog prethodno navedenog o ovom Predlogu zakona Skupština bi trebala da odluči većinom glasova svih poslanika.
4. Odbor je konstatovao da, sa aspekta usklađenosti sa Ustavom i pravnim sistemom, postoje potrebne pretpostavke da predloženi zakon bude usvojen u Skupštini.
5. Za izvjestioca Odbora određen je poslanik Radovan Obradović, član Odbora.

**PREDSJEDNIK ODBORA**  
Džavid Šabović