

CRNA GORA  
OPŠTINA BERANE  
Sekretarijat za komunalno-stambene poslove,  
saobraćaj i zaštitu životne sredine  
Br. 16-337/23-54  
Berane, 07.08.2023. godine

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine Opštine Berane, na osnovu člana 27 stav 1 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br.02/18,34/19,38/20, 50/22 i 84/22), člana 20 st.1 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG, br.41/16, 84/18) i člana 18, 100 Zakona o upravnom postupku (Sl.list CG br.56/14, 20/15, 40/16, 37/17) rješavajući po službenoj dužnosti u predmetu Adrović Avdula iz Berana, radi obračunavanja iznosa i utvrđivanja načina plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele za stambenu zgradu “SOLIDARNOSTI FAZA B, ULAZ I” u Beranama, donosi

## RJEŠENJE

1. OBAVEZUJE SE Adrović Avdul iz Berana vlasnik stambenog prostora površine **75m<sup>2</sup>** u stambenoj zgradi “SOLIDARNOSTI FAZA B, ULAZ I” u Beranama, da mjesečno plaća naknadu za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli, u iznosu od **15,00 € (0,20€/m<sup>2</sup> neto površine)**.

2. Adrović Avdul je dužan da naknadu za troškove iz stava 1 dispozitiva ovog rješenja plaća na zajednički račun zgrade br. 535-15539-22 kod Prve banke, najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec, **počev od 01. 09. 2023. godine**.

3. Ovo Rješenje ima značaj izvršne isprave u izvršnom postupku.

4. U slučaju izmjene zakonskih propisa u smislu promjene vrijednosti boda po m<sup>2</sup> korisne površine stambenog prostora, organ će donijeti novo rješenje.

## Obrazloženje

Sekretarijat za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 100 Zakona o upravnom postupku i člana 20 st.1 Zakona o održavanju stambenih zgrada, pokrenuo je po službenoj dužnosti postupak obračunavanja iznosa i utvrđivanja načina plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele za zgradu “SOLIDARNOSTI FAZA B, ULAZ I” u Beranama.

Uvidom u službenu evidenciju kojom raspolaže ovaj Sekretarijat kao i u dokumentaciju pribavljenu od strane Uprave za nekretnine Crne Gore, PJ Berane, utvrđeno je:

-da je Adrović Avdul vlasnik u obimu prava 1/1 stambenog prostora u stambenoj zgradi “SOLIDARNOSTI FAZA B, ULAZ I” u Beranama, upisane u LN 2073-Prepis, kat. parcela br. 1369/5 KO Berane, zgrada br. 2 izgrađena na urbanističkoj parceli br. 22 DUP“Park”, **PD 15**, površine **75m<sup>2</sup>**, P2.

Postupajući dalje ovaj organ je utvrdio:

-da su etažni vlasnici predmetne zgrade obrazovali organe upravljanja stambene zgrade kako je to predviđeno čl. 180,181 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Sl.list CG br. 19/09);

-da je skupština vlasnika zgrade, shodno članu 183 stav 2 alineja 7 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, odlučila o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja zgrade, odnosno da je donijela Odluku br. 16-337/23-11/1 od 23. 06. 2023. god. kojom je utvrđena vrijednost boda za troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade, koja iznosi 0,20 €/m<sup>2</sup>;

- da je naprijed navedena Odluka donešena većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika na trećoj sjednici skupštine etažnih vlasnika, u skladu sa članom 7 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada;

-da je, saglasno čl.19 Zakona o održavanju stambenih zgrada, u potpunosti sprovedena procedura otvaranja zajedničkog računa nakon dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade.

Zakonom o održavanju stambenih zgrada propisano je:

-Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi i urbanističkoj parceli snose etažni vlasnici srazmjerno učešću neto površine svojih posebnih djelova stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima. (čl.16 st.1)

-Etažni vlasnici su dužni da, kao akontaciju za troškove iz stava 1 ovog člana, uplate mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m<sup>2</sup> neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m<sup>2</sup> neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta.(čl.16 st.2)

-Vrijednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 €, utvrđuje skupština etažnih vlasnika.(čl.16 st.3)

-Troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova posebnih dijelova stambene zgrade (podrumi, garaže, garažna mjesta), koji su u svojini samo nekih etažnih vlasnika, snose njihovi vlasnici.(čl.16 st.5)

-Račun o iznosu sredstava za redovno održavanje, nužne i hitne radove etažnih vlasnika, odnosno korisnika je izvršna isprava u izvršnom postupku.(čl.16 st.8)

-Izuzetno od stava 1 ovog člana korisnik posebnog dijela stambene zgrade snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ako je tu obavezu preuzeo ugovorom o međusobnim pravima i obavezama.(čl.16 st.9)

-Ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana duže od tri mjeseca, upravnik je dužan da pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz stava 7 ovog člana u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka.(čl.16 st.10)

-Organ lokalne uprave će po službenoj dužnosti rješenjem, u skladu sa odlukom skupštine etažnih vlasnika, odnosno ugovorom iz člana 16 stav 4 ovog zakona, obračunati iznos i utvrditi način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.(čl.20 st.1)

-Rješenje iz stava 1 ovog člana, naročito sadrži ime i prezime etažnog vlasnika i površinu stambenog, poslovnog ili garažnog prostora za koji se utvrđuje iznos i način plaćanja troškova održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele.(čl.20 st.2)

-Rješenje iz stava 1 ovog člana je izvršna isprava u izvršnom postupku.(čl.20 st.4)

Na osnovu citiranih zakonskih odredbi i utvrđenog činjeničnog stanja, ovaj organ je obračunao iznos i utvrdio način plaćanja troškova održavanja predmetne stambene zgrade i urbanističke parcele. Saglasno navedenom, utvrđuje se obaveza Adrović Avdul da mjesečno plaća naknadu za troškove održavanja stambene zgrade i urbanističke parcele u iznosu od 15,00 €, na zajednički račun zgrade br. 535-15539-22 kod Prve banke, najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec, počev od 01. 09. 2023. godine.

Sredstvima za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele raspolaže upravnik, saglasno članu 18 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Na osnovu izloženog riješeno je kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Berane, preko ovog organa, neposredno ili putem pošte, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

DOSTAVLJENO:

- Adrović Avdul
- upravniku stambene zgrade "SOLIDARNOSTI FAZA B, ULAZ I" u Beranama
- Komunalnom inspektor
- Inspektor za stanovanje
- u spise predmeta.

VD SEKRETAR  
Vuksan Milošević

