

OPĆINA TIVAT				
Primljeno: 20-04-2026				
Organ. jed.	Klasif. znak	Red. br.	Prilog	Vrijednost
16	037/26	UPI	96	

**SECRETARIJAT ZA STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE**  
 (naziv organa kojem se podnosi zahtjev)

**PREDMET: ZAHTJEV ZA PRISTUP INFORMACIJI**

I - Na osnovu članova 3 i 18 Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 44/12) tražim pristup informaciji:

O FORMIRANJU GRUPNE STANARNE OD DANA 01.09.2025.g. SA ZAPISNIKOM I ODLUKAMA ZA STAMBENI SGLADU KOJE SE NALAZE U Ulici CACORO OBILA 168.

(naziv informacije ili podaci na osnovu kojih se ona može identifikovati)

II - Pristup predmetnoj informaciji tražim u:

- 1. cjelosti
- 2. dijelu \_\_\_\_\_  
 (naznačiti tačan dio informacije)

III - Pristup želim ostvariti:

- 1. neposrednim uvidom u prostorijama organa
- 2. prepisivanjem ili skeniranjem informacije od strane podnosioca zahtjeva u prostorijama organa
- 3. dostavljanjem kopije informacije podnosiocu zahtjeva od strane organa vlasti:
  - a) neposredno:
    - preuzima podnosilac zahtjeva
    - ličnom dostavom skriptom na adresu \_\_\_\_\_
  - b) putem pošte na adresu \_\_\_\_\_
  - c) fax-om na broj \_\_\_\_\_
  - d) elektronskim putem na e-mail \_\_\_\_\_
  - e) \_\_\_\_\_  
 (način i oblik koji odgovara potrebama podnosioca zahtjeva koji je lica sa invaliditetom)

IV - Podnosilac zahtjeva: \_\_\_\_\_

(Ime i prezime fizičkog lica ili naziv pravne osobe) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(adresa i broj telefona) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

(potpis podnosioca zahtjeva ili ovlaštenog lica)



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA TIVAT**  
**SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ I**  
**STAMBENO-KOMUNALNE DJELATNOSTI**

Adresa: Trg magnolija br.1  
Tivat, Crna Gora  
tel: +382 (0)32 661 345,  
[www.opstinativat.me](http://www.opstinativat.me)  
e mail: [sekretarijatsks@opstinativat.me](mailto:sekretarijatsks@opstinativat.me)

**ODJELJENJE ZA STAMBENO-KOMUNALNE**  
**POSLOVE**

Br:16-037/26-upl-96/1

Datum: 27.04.2026. god.

Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat, na osnovu člana 30 stav 1 Zakona o slobodnom pristupu informacijama (Sl.list CG br.044/12 i 030/17), člana 18 i člana 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 9 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Tivat (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br. 045/25), postupajući po zahtjevu koji je podnio [REDACTED] iz Tivta, donosi:

**RJEŠENJE**

1. Usvaja se zahtjev koji je podnio [REDACTED] iz Tivta, broj 16-037/26-upl-96 od 20.04.2026. godine, kojim se traži pristup informacijama: "O formiranju skupštine stanara od dana 01.09.2025. godine sa zapisnikom i odlukama za stambenu zgradu koja se nalazi u ulici Cacovo obala br.8" i dozvoljava se pristup dokumentaciji kako slijedi:
  - Poziv za sjednicu skupštine stanara od 25.08.2025. godine,
  - Zapisnik sa sjednice od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o imenovanju predsjednika skupštine stanara od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o imenovanju upravnika stambene zgrade od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o otvaranju zajedničkog računa od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o nazivu stambene zgrade od 01.09.2025. godine
  - Odluku o utvrđivanju vrijednosti boda od 01.09.2025. godine,
  - Odluku o usvajanju pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika od 01.09.2025. godine,
  - Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika od 01.09.2025. godine,
  - Ugovor o međusobnim odnosima etažnih vlasnika od 01.09.2025. godine,
  - Odluka o izradi pečata od 01.09.2025. godine,
  - Odluka o povjeravanju poslova održavanja od 01.09.2025. godine,
2. Pristup traženoj informaciji, iz stava 1 ovog rješenja ostvariće se dostavljanjem kopije informacija koju će podnosilac zahtjeva preuzeti lično – neposredno u prostorijama organa.
3. Žalba protiv ovog rješenja ne odlaže njegovo izvršenje.



25.08.2025.godine

Na osnovu člana 184 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09)  
upućuje se

## POZIV

Vlasnicima stanova, poslovnih prostora, nestambenog prostora i garažnih mjesta,  
stambene zgrade u ulici CACUVO OBALA S u TIVRU, uz  
obavještenje da će se dana 1.9.2025 godine, održati sastanak u prostorijama  
stambene zgrade sa početkom u 18:00 časova sa sljedećim

## DNEVNIM REDOM

- 1.Konstituisanje skupštine etažnih vlasnika zgrade.
- 2.Imenovanje predsjednika skupštine.
- 3.Imenovanje upravnika.
- 4.Donošenje Pravila o međusobnim odnosima
- 5.Donošenje odluke o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade.
- 6.Donošenje odluke o visini vrijednosti boda (minimum 0,20 €/m2) koja su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade.
- 7.Donošenje odluke o povjeravanju poslova održavanja zajedničkih djelova zgrade.
- 8.Donošenje odluke o nazivu stambene zgrade
9. Donošenje odluke o izradi pečata stambene zgrade
- 10.Ugovor o međusobnim odnosima skupštine vlasnika sa upravnikom.
- 11.Tekuća pitanja.

poziv istaknut dana 25.08.2025. godine

(MJESTO),

\_\_\_\_\_

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE  
( Ili NA INICIJATIVU STANARA)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ZAPISNIK

Sa sastanka etažnih vlasnika zgrade u ulici CACOUO OBALA br. 8 u Tivtu održanog 01.09.2025 godine sa početkom u 18:00 časova sa sledećim

### DNEVNIM REDOM

1. Konstituisanje skupštine etažnih vlasnika zgrade.
2. Imenovanje predsednika skupštine.
3. Imenovanje upravnika.
4. Donošenje Pravila o međusobnim odnosima
5. Donošenje odluke o otvaranju računa za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih delova zgrade.
6. Donošenje odluke o visini vrijednosti boda (minimum 0,20 €/m<sup>2</sup>) koja su dužni vlasnici mjesečno da izdvajaju za održavanje zajedničkih delova zgrade.
7. Donošenje odluke o povjeravanju poslova održavanja zajedničkih delova zgrade.
8. Donošenje odluke o nazivu stambene zgrade
9. Donošenje odluke o izradi pečata stambene zgrade
10. Ugovor o međusobnim odnosima skupštine vlasnika sa upravnikom
11. Tekuća pitanja.

Od ukupno 14 etažnih vlasnika sastanku prisustvuje 8

Br. stana	IME I PREZIME	SVOJERUČNI POTPIS	Br. telefona		
PD1	Mehović Gordana	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD2	Vukadinović Radenko			DA	NE
	Varaxine Evgeni				
PD3	Soylu Fatma			DA	NE
PD4	Graf Ilja	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD5	Litvinov Andrey	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD6	Varaxine Evgeni			DA	NE
PD7	Kalazhnikova Yanina	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE

PD8	Kalazhnikova Yahnina	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD9	Vukašinović Vesna			DA	NE
PD10	Begović Elza	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD11	Rončević Nada	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD12	Hajdin Božo	[REDACTED]	[REDACTED]	DA	NE
PD13	Varaxine Evgeni			DA	NE
PD14	Varaxine Evgeni			DA	NE

Ako na jednom posebnom dijelu ima više suvlasnika ili zajedničara, svi zajedno imaju jedan glas u skupštini. Suvlasnici ili zajedničari su dužni da opunomoće predstavnik u skupštini i da punomoćje dostave u pisanoj formi predsjedniku skupštine.

1. Konstituiše se Skupština vlasnika SZČAOVO ORAČAŠI ulici ČAOVO ORAČAŠ

2. Za predsjednika skupštine etažnih vlasnika zgrade imenuje se:

KALAZHNIKOVA YAHNINA

Od ukupno 14 prisutnih etažnih vlasnika glasalo je za 8, protiv /, uzdržanih /.

3. Za upravnika stambene zgrade imenuje se Begović Elza. Od ukupno 14 prisutnih etažnih vlasnika, glasalo je za 8, protiv /, a uzdržanih /.

4. Donose se Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika.

5. Račun za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade otvara se kod PIVE BANKE banke.

6. Utvrđuje se vrijednost **boda** u visini od 0,20 € (minimum 0,20 €/m<sup>2</sup>). Posebni djelovi stambene zgrade se boduju: za stan i poslovni prostor **1 bod** i **0,5 bodova** za nestambeni prostor. Množenjem vrijednosti boda sa kvadraturom površine u vlasništvu, dobija se iznos koji su vlasnici dužni da mjesečno izdvajaju za održavanje zajedničkih djelova zgrade sredstva do 15-og u mjesecu na poseban račun br. \_\_\_\_\_ otvoren kod PIVE BANKE banke. Zadužuje se upravnik da podnese zahtjev nadležnom organu lokalne samouprave za izdavanje rješenja o obračunatom iznosu i načinu plaćanja troškova održavanja stambene zgrade.

7. Poslovi održavanja zajedničkih djelova zgrade povjeravaju se

SAMOŠTALNO iz \_\_\_\_\_

8. Stambena zgrada dobija naziv „CACOVO ORALA 8“


9. Izraditi će se pečat sledeće sadržine: CACOVO ORALA 8

10. Ugovorom će se definisati međusobni odnosi Skupštine etažnih vlasnika

11. \_\_\_\_\_

Obavezuje se Upravnik da u roku od pet dana od dana donošenja odluka i Pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, iste dostavi nadležnom organu lokalne samouprave radi registracije.

ZAPISNIČAR,

  
\_\_\_\_\_

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE,

  
\_\_\_\_\_

Na osnovu člana 184 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade u ulici CAPOVO ORAVA 8 u PIUM, na sastanku održanom 9.2015 godine, većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika donijela je

## ODLUKU o imenovanju predsjednika skupštine etažnih vlasnika

Za **predsjednika** skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade u ulici CAPOVO ORAVA 8 menuje se KALASHIMOVA YARINA

Predsjednik skupštine se imenuje na period od četiri godine.

Odluka stupa na snagu na dan donošenja iste.

(MJESTO),

\_\_\_\_\_

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

\_\_\_\_\_  


Na osnovu člana 188 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Službeni list CG“ br.19/09),

Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici CACCOO OBALA 8  
u 9 IVAT na sastanku održanom 01.09.2015 godine, većinom glasova prisutnih  
etažnih vlasnika donijela je

## ODLUKU o imenovanju upravnika stambene zgrade

CACCOO OBALA 8

Za **upravnika** stambene zgrade – ulaza u ulici \_\_\_\_\_, imenuje  
se BEGOVIC' EIRA.

Upravnik se imenuje na period od četiri godine.

Prava i obaveze upravnika utvrđene su Zakonom o svojinsko – pravnim odnosima.


Za rad upravniku pripada naknada u iznosu od / €, koja se obezbjeđuje iz sredstava  
za održavanje zajedničkih djelova zgrade.

Odluka stupa na snagu na dan donošenja iste.

(MJESTO),

9 IVAT

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

Na osnovu člana 180 i 183 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade - ulaza u ulici CACUO OBAVA 8 TIVU, na sastanku održanom 1.9.2025 godine, većinom glasova (14) prisutnih etažnih vlasnika donijela je

## **ODLUKU**

### **o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade**

Konstituiše se skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici CACUO OBAVA 8.


Skupštinu iz člana stava 1 ove odluke čine etažni vlasnici stambene zgrade, (odnosno njihovi opunomoćeni predstavnici).

Odluka stupa na snagu na dan donošenja iste.

(MJESTO),

\_\_\_\_\_

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

\_\_\_\_\_  


Na osnovu člana 19 stav 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG, br.041/16,084/18,111/22 i 140/22) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici CACOVO OBALA 8, na sjednici održanoj dana, 1.9.2025 godine, većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika donijela je

**ODLUKU**  
**o otvaranju zajedničkog računa kod poslovne banke**

- I- Račun za uplatu sredstava za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade-ulaza u TIVTU u ulici CACOVO OBALA 8, otvara se kod RDE BANK banke.
- II- Odluka stupa na snagu danom donošenja. Ističe se na oglasnoj tabli dana 1.9.2025 godine.

Tivat,

\_\_\_\_\_

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

UPRAVNIK STAMBENE ZGRADE

Na osnovu člana 183 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl.list CG, br.19/09) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici ČAKUO OBALA 8, na sjednici održanoj dana, 1.9.2025 godine, većinom glasova ( ) prisutnih etažnih vlasnika donijela je

**ODLUKU**  
**o nazivu stambene zgrade**

- I- Stambena zgrada u ulici ČAKUO OBALA 8, locirana na kat. parceli br. 55/1 upisana u LN 545 KO dobija naziv: ČAKUO OBALA 8  
DOKA ZAFVA
- II- Obavezuje se upravnik stambene zgrade da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ove odluke obezbijedi izradu pečata, saglasno nazivu iz člana 1 ove odluke.
- III- Odluka stupa na snagu danom donošenja. Ističe se na oglasnoj tabli dana 1.9.2025 godine.

(MJESTO),

\_\_\_\_\_

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE**

\_\_\_\_\_



Na osnovu člana 183 stav 1 alineja 7 Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl.list CG“, br.19/09) u vezi člana 16 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“, br.041/16, 084/18, 11/22 i 140/22) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici CAWUU OBALA 8, na sjednici održanoj dana, 1.9.2025 godine, većinom glasova (8) prisutnih etažnih vlasnika **donijela je**

### ODLUKU

#### o utvrđivanju vrijednosti boda akontacije za troškove održavanja zgrade

I- Utvrđuje se vrijednost boda akontacije za troškove redovnog održavanja zajedničkih djelova zgrade, nužnih i hitnih radova, za stambeni i poslovni prostor u iznosu 0,20 €/m<sup>2</sup> i 0,10 €/m<sup>2</sup> za nestambeni prostor.

1 bod/m<sup>2</sup> za stambeni prostor

1 bod/m<sup>2</sup> za poslovni prostor

0,5 bod/m<sup>2</sup> za nestambeni prostor

II- Sredstva u obračunatom iznosu se najkasnije do 15-og u mjesecu uplaćuju na zajednički račun skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade br. \_\_\_\_\_ kod PRUŽ BANKA banke.

III- Sredstvima za održavanje zgrade raspolaže upravnik, pod uslovima i u granicama utvrđenim odlukama i pravilima skupštine etažnih vlasnika.

IV- Odluka stupa na snagu dana 1.9.2025 (Ističe se na oglasnoj tabli )

Tivat,

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Na osnovu člana 183 stav 1 alineja 14 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl.list CG, br.19/09) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade – ulaza u ulici CAWU O OBAKU 8, na sjednici održanoj dana, 1.9.2025 godine, većinom glasova (8) prisutnih etažnih vlasnika donijela je

### ODLUKU

#### o usvajanju pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika

- I- Usvajaju se pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika stambene zgrade CAWU O OBAKU 8 u Tivtu dana 1.9.2025 godine.
  
- II- Odluka stupa na snagu danom donošenja.

TIVAT,

\_\_\_\_\_

PREDSIEDNIK SKUPŠTINE

\_\_\_\_\_  


Na osnovu člana 183 stav 2, alineja 14 i 191 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), Skupština etažnih vlasnika donosi:

## PRAVILA o međusobnim odnosima etažnih vlasnika

### Član 1.

Ova pravila se odnose na zgradu koja je izgrađena na zemljišnoj parceli br. 65/1 ko  
D. Urošević ul. Čaušević br. 1.  
Zemljište na koje je zgrada izgrađena je površine \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

### Član 2.

Zgradu čine: temelji, fasada prema ulici \_\_\_\_\_, podrumске prostorije, prizemlja i \_\_\_\_\_ spratova.

Zgradu obuhvata:

- u podrumskom dijelu : \_\_\_\_\_,
- u prizemlju: \_\_\_\_\_,

- prizemlje, 2 sprata, potkrovlje

### Član 3.

Stanovi su u isključivoj svojini etažnih vlasnika.

Isto važi i za pripadnike tih posebnih djelova, a posebno za plafone i patose (sa izuzetkom nosećih zidova koji su zajednički djelovi); unutrašnje pregrade sa vratima, ulazna vrata u stan, prozore, prozorska krila i prozorske kapke, balkonska vrata; unutrašnju kanalizaciju i radijatore centralnog grijanja; sanitarne instalacije u kupatilima, kuhinjama, toaletima; instalacije u kuhinji; plakari.

Posebni djelovi obuhvataju i one površine koje su rezervisane za isključivo korišćenje određenog etažnog vlasnika, kao što su terase, i dr. posebni djelovi su i drugi djelovi u stanu.

Spisak obavezno sadrži i adresu i prebivalište etažnih vlasnika.

Zidovi koji obuhvataju pojedine stanove, a nisu noseći zidovi, su u zajedničkoj nedjeljivoj svojini susjeda.

### Član 4.

Zajednički djelovi su oni djelovi koji ne služe isključivo upotrebi tačno određenog etažnog vlasnika.

Ovi djelovi obuhvataju: zemljišta na kom je zgrada izgrađena, temelje, fasadne zidove i stubove, međuspratnu konstrukciju, nadstrešnice koje se nalaze nad zajedničkim djelovima, dimnjake, krovove, stepeništa i lift; kanale za odvod atmosferskih padavina, glavni ulaz, holove i hodnike za električnu energiju i sl. do tačke račvanja tih postrojenja u prostorije koje su u isključivoj svojini pojedinih etažnih vlasnika, bunare, cistijerne.

Zajednički djelovi su i svi dr. djelovi koji služe za zajedničku upotrebu.

### Član 5.

Zajednički djelovi zgrade ne mogu biti predmet diobe.

### Član 6.

Zgrada je namijenjena stanovanju (i poslovanju).

Prostorije u prizemlju, mezaninu i spratovima mogu se koristiti za trgovačke, uslužne, kancelarijske i slične djelatnosti.

Promjene namjene stana u sobe za prenočište i sl. je zabranjena.

Alternativa II – članu 6 :

Zgrada ima namjenu mješovite upotrebe: za stanovanje i za kancelarijski prostor.

Radnje u prizemlju mogu se koristiti u trgovačke svrhe.

### Član 7.

Svako od etažnih vlasnika ima pravo da koristi po svom nahođenju posebne djelove u zgradi, pod uslovom da ne šteti pravima drugih etažnih vlasnika i da ne čini ništa što može štetiti konstrukciji i namjeni zgrade.

#### **Član 8.**

Etažni vlasnici ili korisnici stanova dužni su da poštuju kućni red u zgradi i da ne narušavaju mir u zgradi. Oni ne mogu u stanu držati životinje koje narušavaju mir u zgradi i koje štete higijenskom režimu zgrade.

#### **Član 9.**

Prostorije se mogu koristiti za vršenje trgovačke ili druge djelatnosti pod uslovima da aktivnost koja se vrši u njima ne utiče na sigurnost zgrade i na mir stanara (posebno usled buke i neprijatnih mirisa).

#### **Član 10.**

Korišćenje radio, TV i dr. uređaja u zgradi na način koji proizvodi nedozvoljenu buku nije dozvoljeno.

#### **Član 11.**

Etažni vlasnici ne mogu upotrebljavati niti dozvoliti drugom upotrebu mašine ili opreme koja može štetiti konstrukciji ove zgrade ili prouzrokovati susjedima nenormalnu buku, vibracije, neprijatne mirise i sl.

#### **Član 12.**

Na prozorima i balkonima zabranjeno je postavljanje konopa za sušenje veša, ako su izloženi pogledu sa ulice ili iz drugih stanova.

Stanari mogu na prozorima i balkonima držati vaze za cvijeće pod uslovom da su one fiksirane i postavljane tako da oticanje vode ne može štetiti zidovima zgrade i ne smije biti na štetu ili dosadu susjedima ili prolaznicima.

#### **Član 13.**

Ulazna vrata u stanovima, prozori i kapić, balkonske ograde, tende na balkonima i prozorima moraju biti iste boje, kako bi se očuvala harmonija zgrade i mogu se izmijeniti samo na osnovu ovlašćenja Skupštine etažnih vlasnika uz dozvolu nadležnog sekretarijata.

Svaki etažni vlasnik dužan je da o svom trošku održava ove stvari u dobrom stanju.

#### **Član 14.**

Na zgradi su instalirane zajedničke radio i TV antene i svaki je vlasnik dužan da snosi odgovarajući dio troška, za održavanje i ispravno funkcionisanje.

Instalacija spoljašnjih individualnih antena nije dozvoljena.

#### **Član 15.**

Lica koja koriste stan za vršenje profesionalne djelatnosti (uz potrebne dozvole i saglasnosti nadležnih organa) mogu na ulazu zgrade postaviti tablu sa podacima o njegovom imenu, profesiji i mjestu gdje vrši svoju profesionalnu djelatnost. Model ove table određuje upravnik, koji će tačno odrediti mjesto na koje će se ona postaviti.

#### **Član 16.**

Na fasadi zgrade ne mogu se postavljati reklamne table, svijetleće reklame ili natpisi bilo koje vrste, bez saglasnosti nadležnog organa i skupštine stanara.

#### **Član 17.**

Etažni vlasnici nemaju pravo na obeštećenje zbog izvršenja dužnih opravki na zajedničkim djelovima i obavezni su da omoguće slobodan prilaz, bez obzira na dužini trajanja, arhitektama, preduzimačima i radnicima koji nadgledaju i vrše te radove.

#### **Član 18.**

U slučaju dužeg odsustva svaki etažni vlasnik dužan je da ostavi ključeve svog stana upravniku ili licu koje stanuje u zgradi, kako bi se omogućio slobodan pristup radi izvođenja potrebnih radova. Adresa vlasnika koji je duže odsutan mora biti poznata upravniku.

#### **Član 19**

Držalac ključeva od stana ima pravo da uđe u stan u hitnim slučajevima.

#### **Član 20.**

S ciljem da se izbjegnu gubici pritiska u vodovodnoj mreži kao i radi pravilnog funkcionisanja kanalizacione mreže, moraju se obezbijediti pravilno funkcionisanje uređaja, a etažni vlasnici moraju preduzeti popravke bez odlaganja.

#### **Član 21.**

Vlasnici su dužni da obezbijede nesmetan i bezbjedan prolaz zgradi u slučaju atmosferskih padavina (čišćenje snijega, odvod viška vode u slučaju kiša i sl.) i da horizontalne i vertikalne oluke za odvod vode drže u ispravnom stanju.

#### **Član 22.**

Svaki etažni vlasnik je odgovoran drugim etažnim vlasnicima za štetne posledice prouzrokovane njegovom krivicom ili krajnjom nepažnjom.

#### **Član 23.**

Etažni vlasnici su dužni da drže ventilacione kanale u ispravnom stanju i da ih upotrebljavaju prema njihovoj namjeni. Upotreba peći na čvrsta i tečna goriva je zabranjena ukoliko ne postoji odgovarajuća insalacija (dimnjaci)

#### **Član 24.**

Svaki etažni vlasnik je odgovoran za nastale kvarove i štete prouzrokovane zgradi iz njegovog stana (prostorije). U slučaju stava 1. ovog člana, sve radove nadgledaće ovlašćeni arhitekta koga odredi upravnik.

#### **Član 25.**

U stanu se ne mogu odlagati predmeti čija težina prelazi granicu nosivosti međuspratne konstrukcije.

#### **Član 26.**

Svaki etažni vlasnik može izmijeniti, po svom nahođenju, unutrašnji raspored u svom stanu. Radovi se izvode pod nadzorom ovlašćenog arhitekta. Troškovi ovih radova i nadzora padaju na teret vlasnika. Etažni vlasnik mora da preduzme sve nužne mjere radi očuvanja stabilnosti zgrade i odgovoran je za sve štete i degradacije koje izazovu takvi radovi.

#### **Član 27.**

Ukoliko se prepravkama iz predhodnog člana prouzrokuje šteta zajedničkim djelovima ili djelovima drugih vlasnika, etažni vlasnik koji izvodi te radove dužan je nadokanaditi štetu. U slučaju da se on tome protivi, upravnik će preduzeti izvršenje tih popravki o trošku odgovornog etažnog vlasnika.

#### **Član 28.**

Svaki od etažnih vlasnika upotrebljava slobodno zajedničke djelove prema njihovoj namjeni, s tim što ne može da ograničava prava drugih etažnih vlasnika. Etažni vlasnik ili stanar ne može zauzeti ulaze hodnika, stepeništa, dvorišta i dr. Zajedničkih površina, niti odlagati stvari na duže vrijeme na tim djelovima. Ulazni dio zgrade, hodnici i stepeništa ne mogu služiti kao mjesto za odlaganje dječijih kolica, bicikla i sl.

#### **Član 29.**

Lica koja koriste lift moraju ga pravilno upotrebljavati.

#### **Član 30.**

Stepenište, liftovi i dr. Zajednički djelovi moraju se održavati u higijenskom stanju.

Čišćenje stepeništa i zajedničkih površina obavlja se u prijepodnevnim časovima.

#### **Član 31.**

U zgradi se ne mogu unositi opasne stvari, stvari koje štete zdravlju i stvari koje proizvode neprijatne mirise. Etažni vlasnici su dužni da poštuju ustanovljene službenosti koje opterećuju svojinu.

#### **Član 32.**

Svaki etažni vlasnik je odgovoran za sve štete koje je prouzrokovao na zajedničkim djelovima, kao i za sve štetne posledice koje proističu iz upotrebe ili su posledice zloupotrebe u vršenju prava, ili upotrebe koja je protivna namjeni zajedničkih djelova, bilo da ih je prouzrokovao on sam, njegov zakupac, njegovi namještenici ili njegovi gosti.

#### **Član 33.**

Etažni vlasnici su obavezni da, saglasno programu tekućeg održavanja stambene zgrade snose troškove tekućeg održavanja zajedničkih djelova zgrade. Skupština etažnih vlasnika donosi odluku o obrazovanju posebnog fonda iz koga će se podmiriti troškovi za tekuće održavanje.

#### **Član 34.**

Etažni vlasnici dužni su da svoje doprinose uplaćuju upravniku, najkasnije do pet dana u mjesecu.

#### **Član 35.**

Za podmirenje troškova upravljanja i održavanja i za opravke zgrade koje prevazilaze poslove redovnog upravljanja formira se posebni fond zgrade.

#### **Član 36.**

Etažni vlasnici su dužni da uplaćuju naknadu za investiciono održavanje i za radove koji se izvode kao hitne intervencije upravniku.

Upravnik je dužan da tako prikupljenja sredstva uplaćuje na poseban račun, saglasno pravilima koje prepíše jedinica lokalne samouprave.

Upravnik je dužan da etažnom vlasniku izda potpisanu priznanicu kao dokaz da je dug izmiren.

#### **Član 37.**

Skupština etažnih vlasnika može donijeti odluku o formiranju rezervnog fonda.

#### **Član 38.**

Troškove snadbijevanja vodom snose etažni vlasnici prema broju lica koji stanuju u stanu a obuhvataju: utrošenu vodu, popravku i održavanja vodovodnih mjerila i dr.

Etažni vlasnik snosi troškove prema stvarno utrošenoj vodi, kao i troškove opravke vodovodnog mjerila.

#### **Član 39.**

U slučaju otuđenja stana, raniji etažni vlasnik je dužan da plati sve obaveze i troškove koje su dospjele do dana predaje stana.

Novi vlasnik dužan je da plati sve obaveze i troškove koji padaju na njega od dana sticanja stana.

#### **Član 40.**

Na zahtjev zainteresovanih etažnih vlasnika i dr. zainteresovanih lica, upravnik je dužan da pruži podatke o stanju fondova koji su formirani kao i da pruži sva dokumenta na uvid.

#### **Član 41.**

Svaki etažni vlasnik je dužan da obavijesti upravnika o prenosu svojine na stanu, dijela stana, konstruirisanju nad njima, plodouživanja, gole svojine, prava stanovanja i dr.

U ovom obavještenju treba da je naznačen stan ili dio stana koji se prenosi kao i ime i prezime i prebivalište sticaoca ili njegovog zastupnika.

#### **Član 42.**

Svaki etažni vlasnik je dužan da obavijesti upravnika o svom prebivalištu, i ta adresa će biti istaknuta u spisku etažnih vlasnika.

#### **Član 43.**

U slučaju zamjene stanova između etažnih vlasnika, ili u slučaju prepravke stanova, sve ove promjene se moraju unijeti u plan zgrade.

Isto važi i u slučaju spajanja više stanova.

U svim tim slučajevima etažni vlasnici su obavezni da obavijeste upravnika.

#### **Član 44.**

U slučaju da se stan da u zakupu etažni vlasnik je dužan da upozna zakupca sa pravilima, a posebno sa načinom upotrebe posebnih i zajedničkih djelova.

#### **Član 45.**

Na prvoj skupštini etažnih vlasnika imenovaće se:

- Predsjednik skupštine etažnih vlasnika

- Upravnik

i donijeti program tekućeg održavanja.

#### **Član 46.**

Skupština se održava najmanje jednom godišnje.

#### **Član 47.**

Predsjednik je dužan da sazove vanrednu skupštinu na zahtjev najmanje jedne četvrtine etažnih vlasnika, ili na predlog upravnika.

#### **Član 48.**

Redovnu skupštinu saziva predsjednik.

#### **Član 49.**

Najmanje jedna četvrtina etažnih vlasnika može sazvati skupštinu etažnih vlasnika. Oni mogu zahtijevati od predsjednika da se preciziraju pitanja i dnevni red skupštine. Ovaj zahtjev predsjednik je dužan prihvatiti.

#### **Član 50.**

Poziv za sjednicu skupštine sadrži: označavanje mjesta, datuma i časa sjednice i dnevni red kojim se precizira svako pitanje o kome može odlučiti skupština.

#### **Član 51.**

U roku od 5 dana od uručenja poziva za sjednicu, svaki etažni vlasnik može zahtijevati da se određeno pitanje stavi na dnevni red.

#### **Član 52.**

Poziv za sjednicu skupštine dostavlja se najmanje 5 dana prije zasjedanja.

#### **Član 53.**

Na sjednici skupštine moraju biti pozvani svi etažni vlasnici ili njihovi predstavnici. Poziv je ispravno dostavljen starom etažnom vlasniku ako se uruči prije nego što je predsjednik obaviješten o prenosu svojine.

#### **Član 54.**

U slučaju postojanja više subjekata prava svojine na stanu, poziv se smatra uredno dostavljenim ako je uručen bilo kome od tih vlasnika ili njihovim predstavnicima, o kome je obaviješten predsjednik.

#### **Član 55.**

Skupština bira svog predsjednika i upravnika iz reda prisutnih etažnih vlasnika koji dobije najveći broj glasova

#### **Član 56.**

Na skupštini će se odrediti sekretar i od lica koja broje glasove.

Sekretar vodi zapisnik.

#### **Član 57.**

U zapisnik sa sjednice skupštine unose se imena i prezimena prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika. U zapisnik se obavezno unose podaci o glasanju.

#### **Član 58.**

Zakonski zastupnik predstavlja maloljetnog ili poslovno nesposobnog etažnog vlasnika na skupštini.

#### **Član 59.**

O odlukama skupštine vodi se zapisnik koji potpisuje predsjednik, sekretar i lica koja broje glasove. Zapisnik sadrži tekst svake odluke.

U zapisnik se unosi rezultat svakog glasanja i preciziraju imena etažnih vlasnika koji su glasali protiv odluke skupštine, i imena onih etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u glasanju ili koji su se uzdržali od glasanja.

Na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, koji se suprostavljaju odluci, u zapisnik se unose eventualne rezerve koje oni formulišu u vezi ispravnosti odluke.

#### **Član 60.**

Odluke se donose većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

#### **Član 61.**

Funkcije upravnika mogu da se prihvate sva fizička i pravna lica.

Upravnika imenuje skupština većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

Ako skupština ne izabere upravnika njega kao privremenog imenuje jedinica lokalne samouprave.

Privremeni upravnik ima posebnu dužnost da sazove skupštinu s ciljem da se izabere stalni upravnik.

#### **Član 62.**

Skupština imenuje upravnika na vrijeme od 4 godine, s pravom imenovanja istog lica u više mandata.

#### **Član 63.**

Skupština može opozvati upravnika u svakom momentu.

#### **Član 64.**

Ako upravnik ima namjeru da da otkaz, dužan je da o tome obavijesti skupštinu mjesec dana unaprijed.

#### **Član 65.**

U slučaju da upravnik ne može iz bilo kojih razloga da vrši svoje nadležnosti, skupština može imenovati privremenog upravnika.

#### **Član 66.**

Upravniku pripada naknada za rad ako o tome odluči skupština.

Upravnik ima pravo regresa za sve podnijete troškove koji su nastali u vezi sa vršenjem njegove nadležnosti.

#### **Član 67.**

Upravnik ima obaveze:

- da obezbijedi primjenu svih pravila i da izvršava odluke skupštine,
- da upravlja zgradom, da se stara o njenom čuvanju i održavanju i da u hitnom slučaju na svoju inicijativu izvrši radove koji su nužni za očuvanje zgrade,
- da predstavlja etažne vlasnike u svim parnicama.

Upravnik vrši i druge poslove predviđene zakonom, pravilima i odlukama skupštine.

#### **Član 68.**

Kada se radi o hitnom slučaju upravnik po sopstvenoj inicijativi preuzima izvršenje nužnih radova za očuvanje zgrade i bez odlaganja obavještava etažne vlasnike i saziva skupštinu.

U ovom slučaju, s ciljem otpočinjanja radova, on može i bez predhodne odluke skupštine da izdvoji sumu novca koja ne može da prelazi visinu procijenjenih troškova.

#### **Član 69.**

Upravnik može angažovati određena lica u cilju izvršenja određenih radova.

Upravnik određuje uslove rada ovih lica prema lokalnim običajima i važećim zakonima.

Skupština je jedina ovlašćena da određuje broj i kategoriju tih radnika.

#### **Član 70.**

Upravnik vodi i ažurira spisak svih etažnih vlasnika u kome su označeni stanovi koje imaju u svojini, kao i sve nosioce realnih prava na nepokretnostima.

O izmjenama ovog spiska upravnik je dužan da obavijesti sve etažne vlasnike na narednoj sjednici skupštine.

#### **Član 71.**

Upravnik vodi arhivu, kao i sve ugovore, planove, korespondenciju, registre i dr.

Dokumenta koja se odnose na zgradu.

Čuva registre koji sadrže zapisnike sa skupštine etažnih vlasnika.

Izdaje kopije ili izvode iz zapisnika koje je on ovjerio.

Priprema završni račun i Budžet za narednu godinu, o čemu obavještava skupštinu.

Obavezno je da sva novčana sredstva koja su stečena po osnovu prihoda od zajedničkih stvari uplati na račun te zgrade kod banke.

#### **Član 72.**

Za ove ugovore između etažnih vlasnika i upravnika, njegovih roditelja i srodnika do trećeg stepena srodstva, njegovog bračnog druga i njegovih srodnika do trećeg stepena, predhodnu saglasnost daje skupština.

#### **Član 73.**

Upravnik ne može sam sebi obezbijediti zamjenu.

Skupština ima pravo da delegira i druga lica, neka od ovlašćenja upravnika radi postizanja određenog cilja.

#### **Član 74.**

Etažni vlasnici se obavezno osiguraju za štete od:

- požara i drugih elementarnih nepogoda, eksplozija,
  - električne energije
  - krađe,
  - šteta prouzrokovanih susjedima i trećim licima koje su prouzrokovane.
- Lift je predmet posebnog osiguranja za prouzrokovane štete.

#### **Član 75.**

Etažni vlasnici se mogu osigurati i protiv drugih rizika o kome se odlučuje na skupštini.

Na skupštini se donosi odluka i odluka osiguravajućeg društva.

Upravnik potpisuje sve polise osiguranja.

#### **Član 76.**

Etažni vlasnici, koji smatraju da su ova osiguranja nedovoljna, mogu u svoje ime zaključiti dodatno osiguranje.

Oni jedino uplaćuju premiju osiguranja, pa kada se desi osigurani slučaj isključivo imaju pravo na naknadu od osiguranja.

#### **Član 77.**

Svaki etažni vlasnik, obavezno je da osigura svoj stan i namještaj u stanu od požara, eksplozija, plina i štete, koje su prouzrokovane električnom energijom i prskanjem vodovodne cijevi kako bi susjedu mogao nadoknaditi štetu od rizika koji su nastali u njegovom stanu.

**Član 78.**

Kada nestane osigurani slučaj iz člana 77. ovih pravila, naknada iz osiguranja na osnovu generalne polise, upravnik je dužan da bez odlaganja uplati na račun zgrade kod banke.

**Član 79.**

Naknada iz osiguranja prvenstveno se koristi za popravku i rekonstrukciju oštećenih djelova.

U slučaju da se odluči da se ne popravlja ili da se ne rekonstruiše zgrada ili zajednički dio koji je oštećen, ta naknada će se podijeliti etažnim vlasnicima koji snose troškove popravke ili rekonstrukcije.

**Član 80.**

Skupština etažnih vlasnika može izmijeniti ova pravila u mjeri koja se odnose na uživanje, upotrebu i upravljanje zajedničkim djelovima glasova prisutnih.

**Član 81.**

Skupština ne može nikakvom većinom nametnuti izmjene, namjene posebnog dijela etažnog vlasnika niti modaliteta njihovog uživanja i korišćenja onako kako proizilazi iz ovih pravila.

**Član 82.**

Upravnik je ovlašten da zaključuje ugovore o zakupu zajedničkih prostorija i da naplaćuje prihod.

**Član 83.**

Skupština može da odluči da otuđi zajedničke djelove ili da na njima konstituiše realna prava.

**Član 84.**

Ova pravila odlažu i sve izmjene i dopune ovih pravila.

**Član 85.**

Ova pravila se dostavljaju svim etažnim vlasnicima.

**Član 86.**

Ova pravila stupaju na snagu danom donošenja.

**Član 191. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima  
Pravila o međusobnim odnosima vlasnika**

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika (u daljem tekstu: pravila vlasnika) sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajedničkih djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr. Pravila vlasnika se donose većinom glasova prisutnih članova skupštine. Svaki vlasnik može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika. Pravila vlasnika odlažu se u registar koji vodi nadležni organ lokalne uprave. Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice.

U 1. 9 2017 godine.

UPRAVNIK,



Na osnovu člana 188 stav 4. Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09),  
Zaključuje se :

## UGOVOR

O međusobnim odnosima između Skupštine etažnih vlasnika zgrade u ulici  
CAUHO OPATA 8 u PIVRE, koju zastupa **Predsjednik Skupštine**  
KACIŽHILOVA TANISA s jedne strane i **Upravnik stambene zgrade**  
BEGOVIĆ ELZA dana 1. 9. 2025 / 12. 12.

### Član 1.

Upravnik je dužan da:

- izvršava Odluke Skupštine;
- predlaže program održavanja zgrade;
- stara se o realizaciji programa održavanja zgrade;
- obezbjeđuje obavljanje hitnih intervencija na zajedničkom dijelu zgrade i na posebnom ako ih vlasnik ne obezbijedi;
- zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostorija;
- naplaćuje prihode i izvršava obaveze;
- organizuje naplate i prijem uplata na račun zgrade;
- predstavlja i zastupa stambenu zgradu;
- prima i otpušta domara;
- obezbjeđuje poštovanje pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika;
- podnosi Skupštini izvještaj o svom radu u predhodnoj kalendarskoj godini i dostavlja na uvid sve isprave do 30 juna svake godine.

### Član 2.

Etažni vlasnici su dužni da:

- sredstva za održavanje zajedničkih djelova zgrade u iznosu od \_\_\_\_\_ € uplaćuju na račun br. \_\_\_\_\_ otvoren kod PIVRE P+H banke u PIVRE ;
- poštuje utvrđena Pravila o međusobnim odnosima;

- održava svoj posebni dio na način da ne ugrožava održavanje djelova drugih vlasnika zajedničkih djelova zgrade;
- bez odlaganja prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima zgrade, kao i štetu na onim posebnim djelovima, ako prijete opasnost ostalim djelovima zgrade ;
- prijavi otuđenje svog posebnog dijela zgrade.

### Član 3.

Ugovor se zaključuje na period od četiri godine, a može biti produžen ako Skupština o tome donese Odluku.

### Član 4.

Za rad upravniku pripada mjesečna naknada u iznosu od           /           € koja se isplaćuje iz sredstava za održavanje zajedničkih djelova zgrade.

### Član 5.

Nakon isteka važnosti ovog Ugovora Upravnik je dužan da preda novoimenovanom upravniku svu dokumentaciju koju je posjedovao u vezi sa radom na održavanju zajedničkih djelova zgrade i neutrošena novčana sredstva.

### Član 6

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 istovjetnih primjeraka, od čega po jedan primjerak pripada Predsjedniku Skupštine, Upravniku, arhivi zgrade i Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,



UPRAVNIK,



Na osnovu člana 183 Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09), Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade - ulaza u ulici CACCO OBILA 8 u TIVAT, na sastanku održanom 1.9.2019 godine, većinom glasova ( ) prisutnih etažnih vlasnika donijela je

## ODLUKU o izradi pečata skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade

Odobrava se izrada pečata standardnog oblika sljedeće sadržine „Stambena zgrada CACCO OBILA 8“.

Odluka stupa na snagu na dan donošenja iste.

(MJESTO),

TIVAT

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Na osnovu člana 186 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Sl.list CG, br.19/09) u vezi člana 8 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG, br.041/16, 084/18, 111/22 i 140/22) Skupština etažnih vlasnika stambene zgrade u ulici CARCOVO ORAZA 8, na sjednici održanoj dana, 1. 9. 2025 godine, većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika donijela je

### ODLUKU

#### o povjeravanju poslova održavanja stambene zgrade

I- Poslovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade povjeravaju se

ETAŽNIM UČLANICIMA.

II- Odluka stupa na snagu danom donošenja. Ističe se na oglasnoj tabli dana 1. 9. 2025 godine.

Tivat,

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

  
\_\_\_\_\_