

Prečišćeni tekst Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama obuhvata sljedeće propise:

1. Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/17 od 24.11.2017),
2. Odluka o dopuni Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 025/19 od 28.06.2019), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ODLUKA

o kućnom redu u stambenim zgradama

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 048/17 od 24.11.2017, 025/19 od 28.06.2019)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području opštine Tivat.

Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana podrazumijevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova stambene zgrade, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi, održavanje čistoće, reda i mira u zgradi.

Član 2

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenim zgradama (u daljem tekstu: zgrade), utvrđenog zakonom i ovom odlukom.

Član 3

Stanarima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici;
- zakupci stanova i poslovnih prostora;
- članovi porodičnog domaćinstva lica iz alineje 1 i 2 ovog člana.

Član 4

Sva prava i obaveze koje proističu iz ove Odluke, stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5

Stanari su dužni koristiti stan na način kojim se ne ometa mirno stanovanje i korišćenje stambenog prostora ostalih stanara.

Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remetiti mir u zgradi, kao i dvorištu stambene zgrade.

Član 6

Stanovi moraju biti obilježeni brojevima, a stanari su dužni da brojeve uredno održavaju.

Ako zgrada ima stan namijenjen za stanovanje domara, taj stan mora biti obilježen natpisom "službeni stan".

Spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora u zgradi, mora biti istaknut na vidnom mjestu u ulazu zgrade, sa podacima o broju stana i spratu na kojem se stan nalazi, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 7

Natpisi i reklame na vratima stana i drugim prostorijama u zgradi postavljaju se uz odobrenje skupštine vlasnika (u daljem tekstu: Skupština). Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

Član 8

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja i slično), i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajedničke prostorije ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove ili poslovne prostore.

U zajedničkim prostorijama zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 9

Skupština određuje raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređaje posle svake upotrebe dovedu u uredno i ispravno stanje.

Član 10

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade moraju se redovno održavati. Prolaz kroz ove prostorije i dvorište mora biti nesmetan i oslobođen svih stvari.

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje noću moraju biti osvijetljeni, po zaključavanju ulaznih vrata.

U zgradama u kojima postoji interfon, skupština etažnih vlasnika može odrediti da ulazna vrata u zgradu budu stalno zaključana.

Član 11

Za vrijeme kiše i drugih vremenskih nepogoda, prozori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

Prozori na podrumu koji se otvaraju radi provjetrovanja moraju imati gustu žičanu mrežu.

Član 12

Nije dozvoljeno sušiti rublje na otvorenim djelovima zgrade (prozori, terase, lođe i balkoni) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine.

Na terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su stari namještaj, sudovi za smještaj kućnog smeća, ogrijevni i drugi sličan materijal.

Zabranjeno je na djelovima zgrade iz stava 1. ovog člana držati neobezbjedene saksije sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila. Cvijeće se zalijeva na način da se voda ne razlijeva i pada na javnu površinu ili vlaži fasadu zgrade.

Član 13

Poslovne prostorije u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl., moraju imati urađenu izolaciju odnosno obezbijediti da se ne ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara.

Član 14

U nedostatku prostorija namijenjenih za smještaj ogrijevnog materijala, skupština određuje mjesto gdje će pojedini stanari držati ogrijevni materijal.

Zabranjeno je cijepati ogrijevni materijal u stanovima i na drugim mjestima koja za to nisu određena.

Član 15

Skupština je dužna da se stara da se redovno vrši provjetrovanje i kontrola ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u zgradi.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe i na svim vratima lifta istaći upozorenje da je lift u kvaru, o čemu se stara upravnik zgrade.

Stanar koji primjeti da je lift u kvaru, dužan je da o tome odmah obavijesti upravnika zgrade.

Član 16

Skupština je dužna da na vidnom mjestu u zgradi istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade i domara, kojem se stanari mogu obratiti u slučaju kvara na liftu, ili drugim uređajima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od prostorija skloništa, strujomjera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

Član 17

Dvorište stambene zgrade, odnosno pripadajuću javnu površinu stanar ne može koristiti isključivo za svoje potrebe, izuzev ako na osnovu važećih propisa i odluka pribavi odobrenje nadležnog organa opštine uz prethodnu saglasnost skupštine stanara.

Član 18

Zabranjeno je u zajedničkim prostorijama i u stanovima demontirati zajedničke uređaje i instalacije ili vršiti druge prepravke bez pismene saglasnosti skupštine i pravnog ili drugog lica kojem se povjere poslovi održavanja zgrade, ili vlasnika posebnog dijela zgrade, ako ti radovi zadiru u taj posebni dio.

Popravak kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove.

Član 19

Lica koja izvode radove u zgradi ili na spoljnim djelovima zgrade dužna su da o time obavijeste upravnika zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne.

Odredbe stava 1. ovog člana važe i za lica koja postavljaju antene na krovu ili drugim spoljnim djelovima zgrade.

Radovi iz st. 1 i 2 ovog člana kao i radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vrijeme odmora. Radovi koji se izvode kao hitni ili nužni radovi na stambenoj zgradi izvode se bez odlaganja bez obzira na utvrđeno vrijeme odmora.

Član 20

Spoljni djelovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni.

O čistoći i ispravnosti spoljnih djelova zgrade stara se skupština vlasnika, upravnik zgrade i svi stanari.

Vrata, prozori, škure, roletne i sl. u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Član 21

Zabranjeno je istresanje stolnjaka, tepiha, posteljnih i drugih stvari sa prozora, balkona, lođa i terasa.

Član 22

Zabranjeno je bacati ili stavljati otpatke ili nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, uređajima u zgradi i u dvorištu.

Zabranjeno je prljati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge djelove zgrade.

Za sva zaprljanja nastala izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih prostora i djelova zgrade, odgovoran je vlasnik stana ili poslovnog prostora čiji korisnik je zaprljanje učinio.

Član 23

U pogledu mjesta i načina držanja kućnog otpada kao i otpada koji ne spada u kućni otpad, primjenjuju se odgovarajući Opštinski propisi.

Član 24

Stanari mogu, u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu držanja kućnih ljubimaca držati pse, mačke i druge kućne ljubimce, samo u svojim stambenim prostorijama, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 25

Od 13,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 06,00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

Skupština vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena određenog u stavu 1 ovog člana.

Član 26

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama koje imaju ugrađenu protivpožarnu zaštitu moraju se održavati uređaji u ispravnom stanju (hidranti, aparati i sl.), kao i redovno održavati i čistiti dimnjaci.

U stambenim zgradama se ne smiju držati eksplozivni materijali i naprave.

Član 26a

U ulazima u stambenim zgradama postavljaju se štampane procedure za postupanje u slučaju zaštite i spašavanja, kao i obavještenja o važnim telefonskim brojevima službi za spašavanje (policija, vatrogasci, hitna pomoć, operativni komunikacioni centar).

Hodnici i stepeništa obilježavaju se panik osvjetljenjem i smjerom kretanja u slučaju evakuacije.

Aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu u stambenoj zgradi se postavlja na vidnom mjestu i to najmanje po jedan aparat (tipa: CO2-5kg) za elektroinstalacije, pored glavnog razvodnog ormara i najmanje po jedan aparat (tipa: S-9) na svakoj etaži.

III NADZOR

Član 27

O sprovođenju odredaba ove odluke stara se Skupština vlasnika, upravnik stambene zgrade i svi stanari.

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši komunalni inspektor na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom Odlukom, Zakonom o održavanju stambenih zgrada i Zakonom o inspeksijskom nadzoru.

Obezbjedenje komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija.

U okviru prava staranja o primjeni odredaba ove odluke upravnik stambene zgrade pruža pomoć organu iz stava 2 ovog člana, tako što ukazuje na pojedine propuste stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama.

IIIa KAZNENE ODREDBE

Član 27a

Novčanom kaznom od 150 do 10.000 eura, kazniće se za prekršaj se stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (član 26 stav 1);
2. ako ne preduzme mjere da se u stambenim zgradama ne drže eksplozivni materijali i naprave (član 26 stav 2);
3. ako ne postupi u skladu sa odredbama člana 26a.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se fizičko lice i upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 do 1.000 eura.

Član 27b

Novčanom kaznom od 150 do 10.000 eura, kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

- poslovne prostorije u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi i nastaje buka od rada uređaja nemaju urađenu izolaciju pa se ometa stanovanje i ugrožava zdravlje stanara (član 13).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 20 do 1.000 eura.

Član 27c

Novčanom kaznom od 100 do 1500 eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima (član 6 stav 1);
2. na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika odnosno zakupaca stana (član 6 stav 3);
3. ne obezbijedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovom namjenom (član 8);

4. ne odredi raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja (član 9 stav 1);
5. ne obezbijedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište (član 10);
6. ne obezbijedi zajedničke prostorije za vrijeme vremenskih nepogoda, kao i podrumске prostorije gustom žičanom mrežom (član 11);
7. ne obezbijedi vršenje kontrole ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u stambenoj zgradi (član 15 stav 1);
8. ne istakne na vidnom mjestu uputstvo za upotrebu lifta (član 15 stav 2);
9. na vidnom mjestu u zgradi ne istakne obaviještenje o tome ko vrši funkciju upravnika stambene zgrade i domara (član 16);
10. ne obezbijedi održavanje čistoće i ispravnosti spoljnih djelova stambene zgrade (član 20).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se i upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 20 do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tačke 1, 3, 5, 6 i 10 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 20 do 100 eura.

Član 27d

Novčanom kaznom od 20 do 100 eura, kazniće se fizičko lice-stanar, ako:

1. koristi stan na način da ometa stanovanje i mirno korišćenje stambenog prostora ostalih stanara (član 5 stav 1);
2. vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remeti mir u zgradi i/ili dvorištu stambene zgrade (član 5 stav 2);
3. postavi natpis ili reklamu na vratima stana ili drugim prostorijama u zgradi bez odobrenja skupštine stanara, ili ako ih ne ukloni nakon iseljenja i prostor na kome su bili postavljeni ne vrati u ispravno stanje (član 7);
4. postupi suprotno odredbama člana 9 st. 2 i 3 ove odluke;
5. postupi suprotno odredbama člana 12 ove odluke;
6. postupi suprotno odredbi člana 14 stav 2 ove odluke;
7. postupi suprotno odredbi člana 17 ove odluke;
8. postupi suprotno odredbi člana 18 stav 1 odluke;
9. postupi suprotno odredbi člana 19 odluke;
10. postupi suprotno odredbi člana 21 odluke;
11. postupi suprotno odredbi člana 22 odluke;
12. postupi suprotno odredbi člana 24 odluke;
13. postupi suprotno odredbi člana 25 odluke;

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

Upravnik stambene zgrade dužan je da na vidnom mjestu u zgradi istakne ovu odluku, izvode iz Odluke o uslovima i načinu držanja kućnih ljubimaca kao i propisa o mjerama zaštite od požara.

Član 29

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 32/11 i 31/16).

Član 30

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propisi".