

1917.

Na osnovu člana 25 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16) i člana 31 Statuta Opštine Tivat ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br. 40/04 i 26/06 i "Sl. list Crne Gore-opštinski propisi", br. 12/11, 21/11 i 03/13), Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj 07.11.2017. godine, donijela je

ODLUKA

o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

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

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom određuje se obim i vrsta dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i propisuju prava i obaveze vlasnika zgrade u održavanju spoljnih djelova zgrade.

Član 2

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj odluci imaju sledeće značenje:

- Stambena zgrada je stambena zgrada i stambeno poslovna zgrada koja je u etažnom vlasništvu (u daljem tekstu: zgrada);
- Spoljni djelovi zgrade su fasada, ornamenti i svi drugi elementi fasade zgrade, terase, prozori, izlozi, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, oluci i drugi građevinski elementi zgrade koji su vidljivi sa javne površine;
- Vlasnik je pravno ili fizičko lice koje je vlasnik stana, odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

Član 3

Vlasnici zgrade dužni su da redovnim održavanjem obezbijede ispravan i uredan izgled spoljnih djelova zgrade.

Pod ispravnim i urednim stanjem spoljnih djelova zgrade podrazumijeva se da su svi zidovi, prozori i vrata, uredno omalterisani, okrečeni, obojeni, da nisu oštećeni, zaprljani ni ispisani grafitima, odnosno da na drugi način svojim izgledom ne narušavaju opšti estetski izgled grada.

Kada spoljni djelovi stambene zgrade nisu uredni i u funkcionalnom stanju, dovođenje u uredno i funkcionalno stanje se obavlja u najkraćem mogućem roku.

Član 4

Prilikom pojedinačne zamjene roletni ili škura na prozorima i vratima u stanovima i zajedničkim prostorijama, mora se voditi računa da iste budu jednobrazne, u pogledu materijala i izgleda, sa postojećima u stambenoj zgradi.

Član 5

Spoljašnji izgled stambene zgrade mora se održavati na način koji je predviđen projektom.

Za izvođenje radova zamjene postojeće fasade pribavlja se mišljenje nadležnog organa za uređenje prostora o varijantama boja, upotrebi dekorativnih elemenata u oblikovanju fasade, kako bi objekat u prostoru i okruženju bio usaglašen sa okolnim objektima, samo ukoliko stambena zgrada ne posjeduje projekat izgradnje odnosno rekonstrukcije.

Član 6

Na fasadi zgrade mogu da se naslikaju murali, uz saglasnost organa lokalne uprave nadležnog za poslove kulture i uređenje prostora, na idejno rješenje murala.

Murali, u smislu ove odluke, su umjetnička djela isključivo estetske nekomercijalne sadržine koji se slikaju na spoljnim djelovima zgrade, u cilju stvaranja i razvoja kulturnog ambijenta i estetskog izgleda grada.

Član 7

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u stambeno poslovnoj zgradi dužan je da postavi poslovno ime na za to predviđeno mesto, a ako takav prostor nije predviđen, poslovno ime se postavlja u skladu sa

uslovima utvrđenim u Programu postavljanja privremenih objekata, uz prethodno pribavljenu saglasnost skupštine vlasnika.

Izlozi poslovnih prostorija koji nisu u funkciji, moraju se održavati na način da ne narušavaju estetski izgled zgrade odnosno ulice.

Član 8

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u zgradi, dužan je da obezbijedi uredan izgled spoljnih djelova zgrade i po prestanku obavljanja delatnosti u poslovnom prostoru.

Lice iz stava 1. ovog člana, dužno je da ukloni sva obavještenja, reklamne i druge oznake koje su upućivale na obavljanje delatnosti u tom prostoru.

II POSEBNE ODREDBE

1. KLIMA UREĐAJI

Član 9

Klima uređaji mogu da se postavljaju na spoljnim djelovima zgrade, na mjestu koje je za to određeno projektom izgradnje ili rekonstrukcije objekta.

Ako mjesta za postavljanje klima-uređaja nisu određena projektom iz stava 1. ovog člana, klima uređaji se mogu postavljati na mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina (dvorišne fasade, zaklonjeni djelovi lođa i balkona ili terase i sl.).

Ukoliko iz tehničko-tehnoloških razloga nije moguće postaviti klima uređaje na način iz st. 1. i 2. ovog člana, oni će se postaviti na osnovu uslova koje izdaje nadležni organ za uređenje prostora u skladu sa pravilima o građenju.

Pri postavljanju klima uređaja obavezno je da se obezbijedi oticanje kondenzovane vode na način koji onemogućava njeno razlivanje na javne površine.

2. TENDE

Član 10

Tenda je montažna konstrukcija sa odgovarajućim zastorom, koja se postavlja na fasadi zgrade iznad zidnog otvora (ulazna vrata, balkon, terasa), radi zaštite od sunca.

Oblik tende mora da prati oblik zidnog otvora iznad kojeg se postavlja.

Sve tende na istoj zgradi moraju biti jednobrazne u smislu materijala, boje, oblika mehanizma, odnosno tipa nosača.

Tenda iznad ulaza u poslovni prostor (kod stambeno poslovnih zgrada) postavlja se po propisima koji važe za privremene objekte.

Član 11

Za postavljanje tendi pribavljaju se uslovi koji se izdaju za cijelu zgradu i sadrže pored podataka navedenih u članu 10. ove Odluke i preporuku za boju tendi.

3. ZASTAKLJIVANJE I ZAZIDAVANJE

Član 12

Zastakljivanje i zazidavanje terasa, balkona ili lođa nije dozvoljeno.

Izuzetno zastakljivanje i/ili zazidavanje terasa, balkona ili lođa može se dozvoliti i izdati urbanistički uslovi ukoliko projektant stambene zgrade da pismenu saglasnost da se na ovaj način mijenja spoljni izgled zgrade, kao i pod uslovom da se svi otvoreni prostori na stambenoj zgradi (terase, balkoni ili lođe) istovremeno i jednobrazno zastakle odnosno zazidaju, a u skladu sa pravilima o građenju.

4. REKLAME

Član 13

Postavljanje reklamne oznake na fasadi, krovu i drugim površinama zgrade vidljivim sa javnih površina uređuje se propisima koji važe za privremene objekte.

Pravno ili fizičko lice postavlja reklamnu oznaku iz stava 1. ovog člana u skladu sa urbanističkim uslovima koje izdaje organ nadležan za poslove uređenja prostora uz prethodno pribavljenu saglasnost skupštine vlasnika.

Član 14

Uslovi za postavljanje uređaja i predmeta predviđenih ovom odlukom izdaju se na zahtjev skupštine vlasnika stambene zgrade.

Uz zahtjev za izdavanje uslova obavezno se prilaže odluka skupštine vlasnika stambene zgrade, a po potrebi i drugi dokazi.

III NADZOR

Član 15

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora i organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

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.

Član 16

Kada se stambena zgrada ne održava u skladu sa odredbama ove Odluke, komunalni inspektor će rješenjem naložiti organima upravljanja odnosno vlasnicima da otklone uočene nedostatke.

Rješenje iz stava 1. ovog člana sadrži opis radova koji treba da se izvedu na održavanju spoljnih djelova zgrade, rok u kojem su vlasnici dužni da izvedu radove, odnosno zaključe ugovor o izvođenju naloženih radova.

Rok za zaključenje ugovora za izvođenje radova ne može da bude duži od 30 dana od dana prijema rješenja, a rok za završetak radova odrediće se zavisno od obima i složenosti radova koje je potrebno izvesti, s tim da ne može biti duži od 60 dana od dana zaključenja ugovora.

Izuzetno, na predlog organa upravljanja stambenom zgradom odnosno vlasnika, komunalni inspektor može odobriti produženje roka za izvođenje radova za najduže 30 dana, ako ocijeni da je to zbog obima i složenosti radova opravdano.

Organ upravljanja stambenom zgradom odnosno vlasnici dužni su u roku koji je određen rješenjem, pismeno obavijestiti komunalnog inspektora da se pristupilo izvođenju radova, odnosno da je zaključen ugovor za izvođenje naloženih radova, dostavljanjem jednog primjerka ugovora.

IIIa KAZNENE ODREDBE

Član 16a

Novčanom kaznom od 100 do 1.500 eura, kazniće se za prekršaj se stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijede ispravan i uredan izgled spoljnih djelova stambene zgrade (član 3);
2. spoljašnji izgled stambene zgrade ne održava na način koji je predviđen članom 5. Odluke;
3. dozvoli slikanje murala na fasadi zgrade, bez idejnog rješenja na koji su saglasnost dali nadležni organi (član 6 stav 1);
4. ne obezbijedi da sve tende na zgradi budu jednobrazne u smislu materijala, boje, oblika mehanizma, odnosno tipa nosača (član 10. st. 1, 2 i 3);

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 50 do 100 eura.

Član 16b

Novčanom kaznom od 100 do 1.000 eura, kazniće se fizičko lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora, ako:

1. postavi klima uređaj na spoljnim djelovima zgrade suprotno odredbama člana 9 st. 1, 2 i 3;

2. pri postavljanju klima uređaja ne obezbijedi oticanje kondezovane vode na način koji onemogućava njeno razlivanje na javne površine (član 9. stav 4);
3. zastakljuje i/ili zazidava terasu, balkon ili lođu (član 12. stav 1).

Član 16c

Novčanom kaznom od 50 do 100 eura, kazniće se fizičko lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora, ako:

1. poslovno ime postavi suprotno odredbama člana 7. stav 1 Odluke;
2. ne održava izloge poslovnih prostorija koje nisu u funkciji čime narušava estetski izgled zgrade (član 7. stav 2);
3. ne obezbijedi uredan izgled spoljnih djelova zgrade i po prestanku obavljanja djelatnosti U poslovnom prostoru (član 8.).

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17

Upravnik stambene zgrade dužan je da na vidnom mjestu u stambenoj zgradi istakne ovu Odluku.

Član 18

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 04/12 i 31/16).

Član 19

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

Broj: 0304-370-370

Tivat, 07.11.2017 godine

Skupština Opštine Tivat

Predsjednik

Ivan Novosel, s.r.