

Na osnovu člana 38. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG " br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22), člana 25, stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22), i člana 36. Statuta Opštine Kotor ("Sl. list CG-Opštinski propisi" br. 37/19), Skupština opštine Kotor, na XXII sjednici održanoj 22.02.2024. godine donijela je:

ODLUKU

o obimu i vrsti dopuštenih radova i uslovima i načinu sufinansiranja radova na spoljnim djelovima stambenih zgrada

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom određuje se obim i vrsta dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, propisuju se prava i obaveze etažnih vlasnika zgrade i uslovi i način sufinansiranja radova na održavanju spoljnih djelova zgrade, od strane Opštine Kotor.

Član 2

Pojedini izrazi iz ove Odluke imaju sledeće značenje:

Stambena zgrada je stambeno – poslovna zgrada i stambena zgrada, koja je u etažnom vlasništvu;

Spoljni djelovi stambene zgrade su: fasada, krov, table sa nazivima ulica i kućnih brojeva, kao i svi drugi elementi koji se nalaze na fasadi i krovu zgrade, terase, prozori, izlozi, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, oluci i drugi građevinski elementi zgrade, koji su vidljivi sa javne površine;

Etažni vlasnik je pravno ili fizičko lice koje je vlasnik stana odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

Član 3

Obim i vrsta dopuštenih radova koji se mogu izvesti na stambenoj zgradi, nakon pribavljene dokumentacije u skladu sa važećim zakonskim propisima i prijave nadležnom organu lokalne samouprave, su: postavljanje uređaja, tendi, opreme za reklamiranje i oglašavanje, kao i redovno održavanje spoljnih djelova zgrade,

Član 4

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

Pod ispravnim i urednim spoljnim djelovima zgrade podrazumjeva 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.

Član 5

Sve roletne, škura i grilje na vratima i prozorima u stanovima i zajedničkim prostorijama iste stambene zgrade moraju biti jednoobrazne u pogledu materijala i izgleda, odnosno objekti koji su pod zaštitom, kao i objekti na području Starog grada i Perasta, moraju biti u skladu sa konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Član 6

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

Ukoliko za stambenu zgradu ne postoji projekat izgradnje, rekonstrukcije ili održavanja radovi na zamjeni postojeće fasade moraju se obavljati u skladu sa smjernicama iz važeće planske dokumentacije. Ukoliko važećom planskom dokumentacijom nisu propisane smjernice spoljnog izgleda zgrada, potrebno je pribaviti mišljenje sa smjernicama od glavnog gradskog arhitekta.

Član 7

Redovno održavanje se prijavljuje nadležnom organu u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Radove prijavljuje Skupština stanara ili vlasnik posebnog dijela stambene zgrade.

Prijava se podnosi najmanje sedam dana prije početka radova i o istoj podnosilac prijave obavještava organ lokalne samouprave koji je nadležan za inspeksijske poslove.

Član 8

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u stambeno – poslovnoj zgradi dužan je da, u skladu sa važećom zakonskom regulativom za djelatnost koju obavlja, postavi odgovarajući natpis čije su karakteristike propisane Programom privremenih objekata.

Ukoliko u zgradi postoji više takvih poslovnih prostora, korisnici su dužni da natpise istaknu na način kojim se obezbjeđuje unificiran i jedinstven izgled.

Član 9

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u zgradi je dužan da ukloni sva obavještenja, natpise, reklamne ili druge oznake sa zgrade po prestanku obavljanja djelatnosti i izgled zgrade dovede u prvobitno stanje.

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

Član 10

Zastakljivanje i zaziđivanje terasa, balkona ili lođa nije dozvoljeno.

Izuzetno od stava 1 ovog člana zastakljivanje i/ili zazidiavanje terasa, balkona ili lođa može se dozvoliti na osnovu izdatih urbanističko – tehničkih uslova za cijelu stambenu zgradu, uz prethodno pribavljenu Odluku skupštine stanara.

II POSEBNE ODREDBE

1. UREĐAJI

Član 11

Uređaji se mogu postavljati na spoljnim djelovima zgrade, po mogućnosti na mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina i na način da ne ugrožavaju susjedne objekte.

Na području Starog grada i Perasta mogu se postavljati uređaji na fasadama zgrada, koje nisu okrenute prema trgovima, pri čemu je obavezno obezbjediti oticanje vode, masnoće i slično na način kojim se onemogućava razlivanje po javnim površinama.

O uslovima postavljanja uređaja koji su propisani st. 1 i 2 ovog člana staraju se organi upravljanja stambenom zgradom.

Član 12

Za uređaje koji su u funkciji obavljanja ugostiteljske djelatnosti obavezno je poštovati tehničke standarde prilikom ugradnje i održavanja, kao i prethodno pribaviti sve potrebne ateste, a sve u cilju smanjenja zagađivanja okoline.

2. TENDE

Član 13

Tenda je montažno - demontažni objekat sa odgovarajućim zastorom, koja se postavlja na fasadi zgrade iznad zidnog otvora (ulazna vrata, balkoni, terase), radi zaštite od vremenskih uslova.

Sve tende na istoj zgradi moraju biti jednoobrazne u smislu materijala, boje, oblika, mehanizma, odnosno konstrukcije.

3. REKLAME

Član 14

Na krovu, fasadi i drugim površinama zgrade vidljivim sa javnih površina može se postavljati oprema za reklamiranje i oglašavanje koju predstavlja reklamna konstrukcija, reklamni ormarići, svjetleća reklama, oznaka firme – natpis za preduzetnike i pravna lica, cerada ili meš platno, putokazi, reklamna tabla, lajt boksovi, jarboli za zastave i druga slična oprema za reklamiranje i oglašavanje.

Član 15

Vlasnici opremu za reklamiranje i oglašavanje moraju održavati u urednom i ispravnom stanju, a oštećenu, dotrajalu ili uništenu, obnoviti, zamijeniti novom ili ukloniti.

Član 16

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 USLOVI I NAČIN SUFINANSIRANJA RADOVA

Član 17

Redovno održavanje, u smislu ove Odluke, je izvođenje radova, kojima se:

- 1) vrši obrada fasadnih površina odgovarajućim fasadnim materijalom;
- 2) vrši čišćenje i zaštita fasada od kamena;
- 3) vrše radovi na izolaciji i zamjeni krovnog pokrivača.

Radovima iz stava 1 ovog člana ne utiče se na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju se konstruktivni elementi, ne mijenja se spoljni izgled u odnosu na projekat zgrade i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine, kao ni na gabarite objekta.

Član 18

U cilju poboljšanja uslova stanovanja i poslovanja u stambenim i stambeno – poslovnim zgradama, Opština Kotor može pokrenuti postupak sufinansiranja radova na redovnom održavanju spoljnih djelova zgrade, na postojećem objektu koji u Listu nepokretnosti nema upisanu zabilježbu tereta koji se odnosi na građenje objekta u skladu sa Odlukom o budžetu za tekuću godinu.

Član 19

Sufinansiranje se vrši do 50% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, na predlog Komisije za sprovođenje postupka sufinansiranja radova na tekućem održavanju stambenih zgrada, u slučaju zgrada koje su od izuzetnog značaja za kulturno historijsko nasljeđe Kotora, sufinansiranje se može vršiti do 80% ukupne predračunske vrijednosti radova iskazanih u ponudi izvođača radova.

Član 20

Sufinansiranje radova na redovnom održavanju spoljnih djelova zgrade vrši se na osnovu sprovedenog Javnog konkursa, a bliži uslovi, postupak i kriterijumi biće propisani pravilnikom.

IV NADZOR

Član 21

Upravni nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove urbanizma.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Služba za inspekcijske poslove, a obezbjeđenje komunalnog reda i komunalni nadzor vrši Komunalna policija, ukoliko pojedini poslovi nisu posebnim propisom stavljeni u nadležnost drugim organima uprave.

V KAZNE NE ODREDBE

Član 22

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

1. ne obezbjedi ispravan i uredan izgled spoljnjih djelova stambene zgrade;
2. spoljni izgled stambene zgrade ne održava na način koji je predviđen odlukom;
3. ne obezbjedi da sve tende na zgradi budu jednoobrazne u smislu materijala i boje.

Član 23

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

1. postavi uređaj, tendu i/ili reklamu na spoljnjim djelovima zgrade suprotno odredbama ove odluke;
2. zastakli ili zazida terasu, balkon ili lođu.

Član 24

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 ove Odluke;
2. ne održava izloge poslovnih prostorija, koje nisu u funkciji, čime narušava estetski izgled zgrade;
3. ne obezbjedi uredan izgled spoljnjih djelova zgrade i po prestanku obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru suprotno odredbama ove Odluke.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25

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

Član 26

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 52/19 i 28/21).

Član 27

Ovlašćuje se predsjednik Opštine da donese Pravilnik iz člana 20 ove Odluke u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu iste.

Član 28

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sl. listu CG-opštinski propisi", a biće objavljena na sajtu opštine www.kotor.me.

Broj: 11-016/24-3334
Kotor, 22.02.2024.godine

**PREDSJEDNICA
SKUPŠTINE OPŠTINE KOTOR
Maja Mršulja**