

Na osnovu člana 25, stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl.list CG", br.41/16 i 84/18) i člana 30. Statuta Opštine Kotor ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.37/19), Skupština Opštine Kotor, na sjednici XXXIII održanoj dana,16.12.2019.godine, donosi:

ODLUKU

*o obimu i vrsti dopuštenih radova
na spoljnim djelovima stambene zgrade*

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

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

Član 2.

Pojedini izrazi iz ove Odluke imaju sledeće značenje:

- Stambena zgrada je stambeno-poslovna i stambena zgrada, koja je u etažnom vlasništvu (u daljem tekstu: zgrada);
- Spoljni djelovi zgrade su fasada, krov, table sa nazivima ulica i kućnih brojeva, kao i svi drugi elementi koji se nalaze na fasadi 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, uz predhodnu prijavu nadležnom organu lokalne uprave su: zastakljivanje, zaziđivanje, postavljanje uređaja, promjena boje na fasadi zgrade i drugi radovi kojima se utiče na promjenu izgleda zgrade.

Član 4.

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

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

Član 5.

Sve roletne ili škura na vratima i prozorima u stanovima i zajedničkim prostorijama istog objekta moraju biti jednoobrazne u pogledu materijala i izgleda, odnosno objekti koji su pod zaštitom moraju biti u skladu sa konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Član 6.

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

Za izvođenje radova zamjene postojeće fasade pribavlja se mišljenje glavnog gradskog arhitekta o boji, 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 7.

Izvođenje radova na spoljnim djelovima stambene zgrade prijavljuje se nadležnom organu za urbanizam i građevinarstvo.

Radove prijavljuje Skupština stanara ili vlasnik posebnog dijela stambene zgrade.

Uz prijavu za izvođenje radova investitor podnosi detaljan opis radova sa skicom ili projekat intervencija na fasadi objekta i Odluku skupštine stanara.

Prijava se podnosi najmanje sedam dana prije otpočinjanja radova i o istoj investitor obavještava nadležnu Komunalnu policiju.

Nadležni organ iz stava 1 ovog člana dužan je da u roku od sedam dana od dana podnošenja prijave, odgovori investitoru na podnijetu prijavu.

Član 8.

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u stambeno-poslovnoj zgradi dužan je da postavi odrgovarajući natpis na za to predviđeno mjesto.

Ako takav prostor nije predviđen, natpis se postavlja u skladu sa uslovima utvrđenim Planom postavljanja montažnih objekata privremenog karaktera, uz predhodno pribavljenu saglasnost skupštine vlasnika, odnosno u skladu sa UP Starog grada i UP grada Perasta ili Konzervatorskim uslovima izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Izlozi koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi, a koji nisu u funkciji moraju se održavati na način da ne narušavaju estetski izgled zgrade, odnosno ulice u kojoj se nalaze.

Član 9.

Na fasadi zgrade mogu da se naslikaju murali, uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika i glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje murala.

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

Član 10.

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.

II POSEBNE ODREDBE

1. KLIMA UREĐAJI

Član 11.

Klima uređaji mogu se postavljati na spoljnim djelovima zgrade, po mogućnosti na mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina i na način da ne ugrožavaju susjedne objekte, o čemu se staraju organi upravljanja stambenom zgradom.

Član 12.

Na području Starog grada Kotora i grada Perasta mogu se postavljati klima uređaji i satelitske antene na fasadama zgrada, koje nisu okrenute prema trgovima i ulicama.

Prilikom postavljanja klima uređaja obavezno je obezbjediti oticanje kondenzovane vode, na način koji onemogućava njeno razlivanje po javnim površinama.

O postavljanju uređaja iz stava 1. ovog člana staraju se organi upravljanja stambenom zgradom.

2. TENDE

Član 13.

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

Sve tende na istoj zgradi moraju biti jednoobrazne 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, a za područje Starog grada Kotora i grada Perasta po Urbanističkom projektu Stari grad, Urbanističkom projektu grada Perasta i uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Za postavljanje tendi pribavljaju se uslovi koji se izdaju za cijelu zgradu, uz preporuku za boju tende.

3. ZASTAKLJIVANJE I ZAZIĐIVANJE

Član 14.

Zastakljivanje ili zaziđivanje terasa, balkona ili lođa može se odobriti u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim na osnovu projekta intervencija na fasadi cijelog objekta. Odluku o zastakljivanju i zaziđivanju donosi Skupština stanara na inicijativu vlasnika posebnog dijela stambene zgrade.

Odluka se prilaže uz zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izvođenje radova.

4. REKLAME

Član 15.

Postavljanje reklama i reklamnih natpisa na fasadi, krovu i drugim površinama zgrade vidljivim sa javnih površina uređuje se propisima koji važe za montažne objekte privremenog karaktera, za područje Starog grada Kotora po UP Stari grad, a za područje Perasta po UP grada Perasta.

Uslovi za postavljanje reklama i reklamnih natpisa 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 16.

Upravni nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove urbanizma, građevinarstva i prostornog planiranja.

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši komunalni inspektor, na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom odlukom, zakonom kojim je uređeno održavanje stambenih zgrada i zakonom kojim je uređen inspeksijski nadzor.

Obezbjedeње komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalna policija.

Član 17.

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 spoljnjih djelova zgrade, rok u kome su vlasnici dužni da izvedu radove, odnosno zakluče 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 određene rješenjem, pisanim putem obavjestiti komunalnog inspektora da se pristupilo izvođenju radova, odnosno da je zaključen ugovor za izvođenje naloženih radova, dostavljanjem jednog primjerka ugovora.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 18.

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

- ne obezbjedi ispravan i uredan izgled spoljnjih djelova stambene zgrade
- spoljašnji izgled stambene zgrade ne održava na način koji je predviđen odlukom
- dozvoli slikanje murala na fasadi zgrade bez idejnog rješenja na koje su saglasnost dali nadležni organi
- ne obezbjedi da sve tende na zgradi budu jednoobrazne u smislu materijala i boje

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 19.

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

- postavi klima uređaj na spoljnjim djelovima zgrade suprotno odredbama ove odluke
- zastakli ili zazida terasu, balkon ili lođu.

Član 20.

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

- poslovno ime postavi suprotno odredbama ove Odluke;
- ne održava izloge poslovnih prostorija, koje nisu u funkciji, čime narušava estetski izgled zgrade;

- ne obezbjedi uredan izgled spoljnih djelova zgrade i po prestanku obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru suprotno odredbama ove Odluke.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21.

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

Član 22.

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.37/12 i 34/14).

Član 23.

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:11-19167
Kotor, 16.12.2019.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
PREDSJEDNIK

Jovo Suđić