

Na osnovu člana 24, 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 održanoj dana 16.12.2019.godine donosi:

Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području opštine Kotor, u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade i spoljašnjem izgledu stambenih zgrada.

Član 2.

Odredbe ove Odluke odnose se na:

- etažne vlasnike odnosno zakupce stanova i članove njihovih porodičnih domaćinstava, koji u njima stanuju,
- vlasnike, odnosno zakupce poslovnih prostorija i
- druga lica koja privremeno borave u stambenoj zgradi (u daljem tekstu: stanari).

Član 3.

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenim zgradama, utvrđenog ovom Odlukom i Zakonom.

Član 4.

Prava i obaveze koje proističu iz odredaba ove Odluke, stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom, formiranih u skladu sa Zakonom.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5.

Stanari su dužni koristiti stambene odnosno poslovne prostorije u stambenoj zgradi u skladu sa namjenom i potrebnom pažnjom vodeći računa da druge vlasnike i korisnike ne ometaju u mirnom korišćenju njihovih posebnih djelova stambene zgrade.

Stanari su dužni da pri korišćenju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade postupaju sa pažnjom dobrog domaćina čuvajući ih od oštećenja i kvarova.

Član 6.

Stanari su dužni koristiti posebni dio stambene zgrade na način kojim se ne ometa mirno stanovanje drugih stanara.

Zabranjeno je vikom, galamom, glasnom muzikom, pjevanjem ili sviranjem narušavati mir u zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (motori, mašine, razni aparati i sl).

U vremenu od 15,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 6,00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade.

Član 7.

Stanari su dužni održavati čistoću u posebnom dijelu stambene zgrade koji koriste. Zabranjeno je bacati bilo kakve predmete kroz prozore, vrata, balkone i lođe, prosipati vodu, istresati tepihe, posteljinu, stolnjake i druge slične predmete.

Član 8.

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.

Član 9.

Organi upravljanja stambenom zgradom određuju mjesto za trešenje tepiha, kada je to neophodno, s tim što se ovi poslovi mogu vršiti u vremenu od 8,00 do 14,00 časova i od 18,00 do 20,00 časova.

Član 10.

Cvijeće na balkonima, lođama i terasama mora se držati u saksijama i drugim posudama koje ne propuštaju vodu i osigurane su od pada.

Član 11.

Cijepanje ogrjeva vrši se na mjestu i u vrijeme koje odredi Organ upravljanja stambenom zgradom.

Poslije cijepanja ogrjevnog materijala, stanar je dužan očistiti prostor i dovesti ga u prvobitno stanje.

Ogrjevni materijal se odlaže u podrumima i drugim prostorijama koje služe za tu namjenu.

U stambenim zgradama koje nemaju prostoriju za smještaj ogrjevnog materijala Organ upravljanja stambenom zgradom određuje mjesto za njegovo odlaganje.

Zabranjeno je držati ogrjevni materijal i stvari koje narušavaju izgled zgrade na balkonu, lođi ili terasi.

Član 12.

Vodovodne instalacije i sanitarni uređaji u posebnim djelovima stambene zgrade, stanari moraju držati u ispravnom i urednom stanju.

Član 13.

Stanari stambene zgrade mogu držati kućne ljubimce u uslovima i na način utvrđenim u skladu sa opštinskom Odlukom o kućnim ljubimcima na teritoriji opštine Kotor.

Član 14.

U cilju održavanja zajedničkih dijelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline vlasnik, odnosno zakupac posebnog dijela stambene zgrade, je dužan da omogući ulazak u svoj posebni dio zgrade ovlašćenom licu i licu koje izvodi radove.

Član 15.

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

Ako zgrada ima stan namjenjen 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 kome se stan nalazi, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 16.

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

Član 17.

Zajedničke dijelove stambene zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu stambene zgrade, stanari koriste u skladu sa njihovom namjenom, o čemu se stara skupština vlasnika, upravnik zgrade i stanari.

Zabranjeno je zajedničke prostorije u zgradi (stepeništa, hodnike, potkrovlja, sušionice, perionice, podrume i sl.) koristiti za stanovanje ili za obavljanje poslovne djelatnosti, osim kada je zajednička prostorija u skladu sa posebnim propisima pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju.

U zajedničkim prostorijama zgrade zabranjeno je držati stvari i predmete ukoliko ne služe za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 18.

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 jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu suglasnost skupštine stanara.

Član 19.

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

Popravlak 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 20.

Lica koja izvode radove u zgradi ili na spoljnim djelovima zgrade dužna su da o tome obavjeste 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 stava 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, izuzev ako se radi o hitnim ili nužnim radovima koji se izvode bez odlaganja, bez obzira na utvrđeno vrijeme odmora.

Član 21.

Skupština stanara 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 22.

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

Stanari su dužni, zajedničke prostorije i uređaje, poslije svake upotrebe očistiti i dovesti u red.

Član 23.

Ulazna vrata u stambenoj zgradi moraju biti u ispravnom stanju.

U zgradama u kojima postoji interfon od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade, stanari mogu odrediti da ulazna vrata u zgradi budu stalno zaključana.

Ulaz i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje, moraju noću biti osvijetljeni.

Član 24.

Zajedničke prostorije u zgradi moraju se održavati čisto i uredno o čemu se staraju organi upravljanja stambenom zgradom i stanari.

Na ulazima zgrada, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu nije dozvoljeno ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušavati izgled i čistoću.

Član 25.

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 26.

Stanari su dužni da obezbijede uslove za održavanje spoljašnjeg izgleda stambene zgrade.

Pitanje održavanja spoljašnjeg izgleda stambene zgrade detaljnije će se propisati posebnom Odlukom.

Nadogradnja stambene zgrade odnosno pretvaranje zajedničkih djelova u stan može se vršiti saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o građenju i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

Član 27.

Organi upravljanja stambenom zgradom se staraju o ispravnosti instalacija i uređaja u stambenoj zgradi. Lift i druge instalacije i uređaji u zgradi moraju biti

u ispravnom stanju. Kvar na uređajima i instalacijama u zgradi vidno će se označiti.

Na liftu mora biti istaknuto uputstvo o načinu korišćenja i upotrebi lifta.

U slučaju kvara lift se mora isključiti iz upotrebe i postaviti upozorenje da nije u funkciji.

Uređaji i instalacije u zgradi se mogu koristiti u skladu sa uputstvima proizvođača. Otklanjanje kvara na uređajima i instalacijama može se povjeriti samo ovlaštenim subjektima.

Član 28.

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama u kojima su ugrađeni uređaji za protivpožarnu zaštitu moraju se održavati u ispravnom stanju, kao i redovno održavati i čistiti dimnjaci.

U posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade je, u cilju zaštite od požara, zabranjeno držati eksplozivna sredstva i druge lako zapaljive materijale.

Član 29.

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

Hodnici i stepeništa obilježavaju se panik osvjjetljenjem 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.

Član 30.

Pravna lica i preduzetnici koji obavljaju poslovnu djelatnost u stambenoj zgradi mogu postaviti odgovarajuću reklamu ili natpis na stambenoj zgradi pod uslovima utvrđenim Odlukom o uređenju grada i naselja opštine Kotor.

Član 31.

Skupština vlasnika stambene zgrade određuje mjesto u zgradi za isticanje odluka skupštine, obavještenja, poziva i slično.

U zgradi na vidnom mjestu mora biti istaknut spisak stanara, koji ističe upravnika zgrade.

Član 32.

Skupština vlasnika je dužna da, na mjestu određenom za isticanje odluka i obavještenja, stavi obavještenje o tome ko je upravnik zgrade kao i o pravima i obavezama upravnika zgrade.

III NADZOR

Član 33.

O sprovođenju odredaba ove Odluke stara se skupština vlasnika, upravnik stambene zgrade i svi stanari.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalni inspektor, na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom Odlukom, Zakonom o održavanju stambenih zgrada i Zakonom o inspekcijskom nadzoru.

Obezbjedeње 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.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 34.

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

1. ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka
2. ako ne preduzme mjere da se u stambenim zgradama ne drže eksplozivni materijali i naprave
3. ako ne postupi u skladu sa odredbama člana 21a.

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 35.

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.

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

Član 36.

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

1. ne obezbjedi obilježavanje stanova brojevima
2. na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika, donosno zakupaca stana
3. ne obezbjedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovom namjenom
4. ne odredi raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja
5. ne obezbjedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepeništa, zajednički hodnici, dvorište)
6. ne obezbjedi zajedničke prostorije za vrijeme vremenskih nepogoda, kao i podrumске prostorije gustom žičanom mrežom
7. ne obezbjedi vršenje kontrole ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u stambenoj zgradi
8. ne istakne na vidnom mjestu uputstvo za upotrebu lifta
9. na vidnom mjestu u zgradi ne istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika stambene zgrade i domara
10. ne obezbjedi održavanje čistoće i ispravnosti spoljnih dijelova stambene zgrade.

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 37.

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

1. koristi stan na način da ometa stanovanje i mirno korišćenje stambenog prostora ostalih stanara
2. vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remeti mir u zgradi ili dvorištu stambene zgrade
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
4. postupi suprotno odredbama člana 6, 7, 8, 11, 13, 18, 19, 20, 22 i 25.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38.

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

Član 39.

Stupanje na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.37/12, 33/14, 39/17).

Član 40.

Ova Odluka stupa na snagu 8 (osmog dana) od dana objavljivanja u „Sl.listu CG-opštinski propisi“, a biće objavljena i na sajtu opštine www.kotor.me.

Broj: 11 - 19166
Kotor, 16.12. 2019.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
PREDSJEDNIK
Jovo Suđić