

Na osnovu člana 183. Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Sl.list RCG“, BR. 19/09),
Skupština vlasnika posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade _____
ul. _____ u _____, na sjednici održanoj dana _____ donijeli su,

**ODLUKU
O USVAJANJU PRAVILA O MEĐUSOBNIM
ODNOSIMA ETAŽNIH VLASNIKA**

I. Usvajaju se pravila o međusobnim odnosima etažnih vlasnika stambene zgrade
_____ ul. _____ u _____.

II. Odluka stupa na snagu, danom donošenja

Predsjednik Skupštine

Na osnovu člana 191 tačka 4. Zakona o svojinsko - pravnim odnosima („Sl.list CG“ br.19/09),
Skupština vlasnika donosi:

P R A V I L A

o međusobnim odnosima etažnih vlasnika

Član 1.

Ova pravila se odnose na zgradu koja je izgrađena na zemljišnoj parceli br. _____ KO
_____ u ul. _____ br. _____.
Zemljište na koje je zgrada izgrađena je površine _____ m² i graniči se sa sjevera
ulicom _____, sa istoka _____, sa juga
_____ i sa zapada _____.

Član 2.

Zgradu čine: temelji, fasada prema ulici _____, podrumске
prostorije, prizemlja i _____ spratova.

Zgradu obuhvata:

- u podrumskom dijelu : _____,
- u prizemlju: _____,
- _____,
- _____,

Aneks ovim pravilima čine: plan zemljišta na koje je zgrada izgrađena i planovi svih spratova.

Član 3.

Stanovi su u isključivoj svojini etažnih vlasnika.

Isto važi i za pripadnike tih posebnih djelova, a posebno za plafone i patose (sa izuzetkom nosećih zidova koji su zajednički djelovi); unutrašnje pregrade sa vratima, ulazna vrata u stan, prozore, prozorska krila i prozorske kapke, balkonska vrata; unutrašnju kanalizaciju i

radijatore centralnog grijanja; sanitarne instalacije u kupatilima, kuhinjama, toaletima; instalacije u kuhinji; plakari.

Posebni djelovi obuhvataju i one površine koje su rezervisane za isključivo korišćenje određenog etažnog vlasnika, kao što su terase, i dr. posebni djelovi su i drugi djelovi u stanu.

Spisak obavezno sadrži i adresu i prebivalište etažnih vlasnika.

Zidovi koji obuhvataju pojedine stanove, a nisu noseći zidovi, su u zajedničkoj nedjeljivoj svojini susjeda.

Član 4.

Zajednički djelovi su oni djelovi koji ne služe isključivo upotrebi tačno određenog etažnog vlasnika.

Ovi djelovi obuhvataju: zemljišta na kom je zgrada izgrađena, temelje, fasadne zidove i stubove, međuspratnu konstrukciju, nadstrešnice koje se nalaze nad zajedničkim djelovima, dimnjake, krovove, stepeništa i lift; kanale za odvod atmosferskih padavina, glavni ulaz, holove i hodnike za električnu energiju i sl. do tačke račvanja tih postrojenja u prostorije koje su u isključivoj svojini pojedinih etažnih vlasnika, bunare, cistijerne.

Zajednički djelovi su i svi dr. djelovi koji služe za zajedničku upotrebu.

Član 5.

Zajednički djelovi zgrade ne mogu biti predmet diobe.

Član 6.

Svako od etažnih vlasnika ima pravo da koristi po svom nahodenju posebne djelove u zgradi, pod uslovom da ne šteti pravima drugih etažnih vlasnika i da ne čini ništa što može štetiti konstrukciji i namjeni zgrade.

Član 7.

Etažni vlasnici ili korisnici stanova dužni su da poštuju kućni red u zgradi i da ne narušavaju mir u zgradi.

Oni ne mogu u stanu držati životinje koje narušavaju mir u zgradi i koje štete higijenskom režimu zgrade.

Član 8.

Prostorije se mogu koristiti za vršenje trgovačke ili druge djelatnosti pod uslovima da aktivnost koja se vrši u njima ne utiče na sigurnost zgrade i na mir stanara (posebno usled buke i neprijatnih mirisa).

Član 9.

Korišćenje radio, TV i dr. uređaja u zgradi na način koji proizvodi nedozvoljenu buku nije dozvoljeno.

Član 10.

Etažni vlasnici ne mogu upotrebljavati niti dozvoliti drugom upotrebu mašine ili opreme koja može štetiti konstrukciji ove zgrade ili prouzrokovati susjedima nenormalnu buku, vibracije, neprijatne mirise i sl.

Član 11.

Na prozorima i balkonima zabranjeno je postavljanje konopa za sušenje veša, ako su izloženi pogledu sa ulice ili iz drugih stanova.

Stanari mogu na prozorima i balkonima držati vaze za cvijeće pod uslovom da su one fiksirane i postavljane tako da oticanje vode ne može štetiti zidovima zgrade i ne smije biti na štetu ili dosadu susjedima ili prolaznicima.

Član 12.

Ulazna vrata u stanovima, prozori i kapić, balkonske ograde, tende na balkonima i prozorima moraju biti iste boje, kako bi se očuvala harmonija zgrade i mogu se izmijeniti samo na osnovu ovlaštenja Skupštine etažnih vlasnika uz dozvolu nadležnog sekretarijata.

Svaki etažni vlasnik dužan je da o svom trošku održava ove stvari u dobrom stanju.

Član 13.

Na zgradi su instalirane zajedničke radio i TV antene i svaki je vlasnik dužan da snosi odgovarajući dio troška, za održavanje i ispravno funkcionisanje.

Instalacija spoljašnjih individualnih antena nije dozvoljena.

Član 14.

Lica koja koriste stan za vršenje profesionalne djelatnosti (uz potrebne dozvole i saglasnosti nadležnih organa) mogu na ulazu zgrade postaviti tablu sa podacima o njegovom imenu, profesiji i mjestu gdje vrši svoju profesionalnu djelatnost.

Model ove table određuje upravnik, koji će tačno odrediti mjesto na koje će se ona postaviti.

Član 15.

Na fasadi zgrade ne mogu se postavljati reklamne table, svijetleće reklame ili natpisi bilo koje vrste, bez saglasnosti nadležnog organa i skupštine stanara.

Član 16.

Etažni vlasnici nemaju pravo na obeštećenje zbog izvršenja dužnih opravki na zajedničkim djelovima i obavezni su da omoguće slobodan prilaz, bez obzira na dužini trajanja, arhitektama, preduzimačima i radnicima koji nadgledaju i vrše te radove.

Član 17.

U slučaju dužeg odsustva svaki etažni vlasnik dužan je da ostavi ključeve svog stana upravniku ili licu koje stanuje u zgradi, kako bi se omogućio slobodan pristup radi izvođenja potrebnih radova.

Adresa vlasnika koji je duže odsutan mora biti poznata upravniku.

Držalac ključeva od stana ima pravo da uđe u stan u hitnim slučajevima.

Član 18.

Etažni vlasnik ne može u svom stanu povećati grejnu površinu radijatora niti povećati broj radijatora bez ovlašćenja upravnika.

Član 19.

S ciljem da se izbjegnu gubici pritiska u vodovodnoj mreži kao i radi pravilnog funkcionisanja kanalizacione mreže, moraju se obezbijediti pravilno funkcionisanje uređaja, a etažni vlasnici moraju preduzeti popravke bez odlaganja.

U slučaju oštećenja vodovodnih uređaja, vlasnik je dužan da izvrši popravku o svom trošku i da nadoknadi troškove koji su nastali u vezi povećane potrošnje, čiju će visinu odrediti upravnik.

Član 20.

Vlasnici su dužni da obezbijede nesmetan i bezbjedan prolaz zgradi u slučaju atmosferskih padavina (čišćenje snijega, odvod viška vode u slučaju kiša i sl.) i da horizontalne i vertikalne oluke za odvod vode drže u ispravnom stanju.

Član 21.

Svaki etažni vlasnik je odgovoran drugim etažnim vlasnicima za štetne posledice prouzrokovane njegovom krivicom ili krajnjom nepažnjom.

Član 22.

Etažni vlasnici su dužni da drže ventilacione kanale u ispravnom stanju i da ih upotrebljavaju prema njihovoj namjeni.

Upotreba peći na čvrsta i tečna goriva je zabranjena ukoliko ne postoji odgovarajuća insalacija (dimnjaci)

Član 23.

Svaki etažni vlasnik je odgovoran za nastale kvarove i štete prouzrokovane zgradom iz njegovog stana (prostorije).

U slučaju stava 1. ovog člana, sve radove nadgledaće ovlašćeni arhitekta koga odredi upravnik.

Član 24.

U stanu se ne mogu odlagati predmeti čija težina prelazi granicu nosivosti međuspratne konstrukcije.

Član 25.

Svaki etažni vlasnik može izmijeniti, po svom nahođenju, unutrašnji raspored u svom stanu, s tim što o tome treba da obavijesti upravnika.

Radovi se izvode pod nadzorom ovlašćenog arhitekta koga odredi upravnik.

Troškovi ovih radova i nadzora padaju na teret vlasnika.

Etažni vlasnik mora da preduzme sve nužne mjere radi očuvanja stabilnosti zgrade i odgovoran je za sve štete i degradacije koje izazovu takvi radovi.

Član 26.

Ukoliko se prepravkama iz predhodnog člana prouzrokuje šteta zajedničkim djelovima ili djelovima drugih vlasnika, etažni vlasnik koji izvodi te radove dužan je nadoknaditi štetu.

U slučaju da se on tome protivi, upravnik će preduzeti izvršenje tih popravki o trošku odgovornog etažnog vlasnika.

Član 27.

Svaki od etažnih vlasnika upotrebljava slobodno zajedničke djelove prema njihovoj namjeni, s tim što ne može da ograničava prava drugih etažnih vlasnika.

Etažni vlasnik ili stanar ne može zauzeti ulaze hodnika, stepeništa, dvorišta i dr. Zajedničkih površina, niti odlagati stvari na duže vrijeme na tim djelovima.

Ulazni dio zgrade, hodnici i stepeništa ne mogu služiti kao mjesto za odlaganje dječijih kolica, bicikla i sl.

Član 28.

Lica koja koriste lift moraju ga pravilno upotrebljavati.

Član 29.

Stepenište, liftovi i dr. Zajednički djelovi moraju se održavati u higijenskom stanju.

Čišćenje stepeništa i zajedničkih površina obavlja se u prijepodnevnim časovima.

Član 30.

U zgradi se ne mogu unositi opasne stvari, stvari koje štete zdravlju i stvari koje proizvode neprijatne mirise.

Etažni vlasnici su dužni da poštuju ustanovljene službenosti koje opterećuju svojinu.

Član 31.

Svaki etažni vlasnik je odgovoran za sve štete koje je prouzrokovao na zajedničkim djelovima, kao i za sve štetne posledice koje proističu iz upotrebe ili su posledice zloupotrebe u vršenju prava, ili upotrebe koja je protivna namjeni zajedničkih djelova, bilo da ih je prouzrokovao on sam, njegov zakupac, njegovi namještenici ili njegovi gosti.

Član 32.

Etažni vlasnici su obavezni da, saglasno programu tekućeg održavanja stambene zgrade snose troškove tekućeg održavanja zajedničkih djelova zgrade.

Skupština etažnih vlasnika donosi odluku o obrazovanju posebnog fonda iz koga će se podmirivati troškovi za tekuće održavanje.

Član 33.

Etažni vlasnici dužni su da svoje doprinose uplaćuju upravniku, najkasnije do pet dana u mjesecu.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju ovih troškova obračunava se zakonska kamata.

Član 34.

Za podmirenje troškova upravljanja i održavanja i za opravke zgrade koje prevazilaze poslove redovnog upravljanja formira se posebni fond zgrade.

Član 35.

Etažni vlasnici su dužni da uplaćuju naknadu za investiciono održavanje i za radove koji se izvode kao hitne intervencije upravniku.

Upravnik je dužan da tako prikupljenja sredstva uplaćuje na poseban račun, saglasno pravilima koje prepiše jedinica lokalne samouprave.

Upravnik je dužan da etažnom vlasniku izda potpisanu priznanicu kao dokaz da je dug izmiren.

Član 36.

Skupština etažnih vlasnika može donijeti odluku o formiranju rezervnog fonda.

Član 37.

Troškove snadbijevanja vodom snose etažni vlasnici prema broju lica koji stanuju u stanu a obuhvataju: utrošenu vodu, popravku i održavanja vodovodnih mjerila i dr.

Etažni vlasnik snosi troškove prema stvarno utrošenoj vodi, kao i troškove opravke vodovodnog mjerača.

Član 38.

U slučaju otuđenja stana, raniji etažni vlasnik je dužan da plati sve obaveze i troškove koje su dospjele do dana predaje stana.

Novi vlasnik dužan je da plati sve obaveze i troškove koji padaju na njega od dana sticanja stana.

Član 39.

Na zahtjev zainteresovanih etažnih vlasnika i dr. zainteresovanih lica, upravnik je dužan da pruži podatke o stanju fondova koji su formirani kao i da pruži sva dokumenta na uvid.

Član 40.

Svaki etažni vlasnik je dužan da obavijesti upravnika o prenosu svojine na stan, dijela stana, konstruiranju nad njima, plodouživanja, gole svojine, prava stanovanja i dr.

U ovom obavještenju treba da je naznačen stan ili dio stana koji se prenosi kao i ime i prezime i prebivalište stocaoca ili njegovog zastupnika.

Član 41.

Svaki etažni vlasnik je dužan da obavijesti upravnika o svom prebivalištu, i ta adresa će biti istaknuta u spisku etažnih vlasnika.

Član 42.

U slučaju zamjene stanova između etažnih vlasnika, ili u slučaju prepravke stanova, sve ove promjene se moraju unijeti u plan zgrade.

Isto važi i u slučaju spajanja više stanova.

U svim tim slučajevima etažni vlasnici su obavezni da obavijeste upravnika.

Član 43.

U slučaju da se stan da u zakup etažni vlasnik je dužan da upozna zakupca sa pravilima, a posebno sa načinom upotrebe posebnih i zajedničkih djelova.

Član 44.

Na prvoj skupštini etažnih vlasnika imenovaće se:

- Predsjednik skupštine etažnih vlasnika

- Upravnik

i donijeti program tekućeg održavanja.

Član 45.

Skupština se održava najmanje jednom godišnje.

Član 46.

Predsjednik je dužan da sazove vanrednu skupštinu na zahtjev najmanje jedne četvrtine etažnih vlasnika, ili na predlog upravnika.

Član 47.

Redovnu skupštinu saziva predsjednik.

Član 48.

Najmanje jedna četvrtina etažnih vlasnika može sazvati skupštinu etažnih vlasnika.

Oni mogu zahtijevati od predsjednika da se preciziraju pitanja i dnevni red skupštine.

Ovaj zahtjev predsjednik je dužan prihvatiti.

Član 49.

Poziv za sjednicu skupštine sadrži: označavanje mjesta, datuma i časa sjednice i dnevni red kojim se precizira svako pitanje o kome može odlučiti skupština.

Član 50.

U roku od 5 dana od uručenja poziva za sjednicu, svaki etažni vlasnik može zahtijevati da se određeno pitanje stavi na dnevni red.

Član 51.

Osim u slučaju hitnosti poziv za sjednicu skupštine dostavlja se najmanje 10 dana prije zasijedanja.

Član 52.

Na sjednici skupštine moraju biti pozvani svi etažni vlasnici ili njihovi predstavnici.

Poziv je ispravno dostavljen starom etažnom vlasniku ako se uruči prije nego što je predsjednik obaviješten o prenosu svojine.

Član 53.

U slučaju postojanja više subjekata prava svojine na stanu, poziv se smatra uredno dostavljenim ako je uručen bilo kome od tih vlasnika ili njihovim predstavnicima, o kome je obaviješten predsjednik.

Član 54.

Skupština bira svog predsjednika i upravnika iz reda prisutnih etažnih vlasnika koji dobije najveći broj glasova.

Član 55.

Na skupštini će se odrediti sekretar i od lica koja broje glasove.

Sekretar vodi zapisnik.

Član 56.

U zapisnik sa sjednice skupštine unose se imena i prezimena prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

U zapisnik se obavezno unose podaci o glasanju.

Član 57.

Predsjednik, njegov bračni drug ili član njegove porodice ne može da predstavlja bilo kog etažnog vlasnika na skupštini.

Član 58.

Zakonski zastupnik predstavlja maloljetnog ili poslovno nesposobnog etažnog vlasnika na skupštini.

Član 59.

O odlukama skupštine vodi se zapisnik koji potpisuje predsjednik, sekretar i lica koja broje glasove.

Zapisnik sadrži tekst svake odluke.

U zapisnik se unosi rezultat svakog glasanja i preciziraju imena etažnih vlasnika koji su glasali protiv odluke skupštine, i imena onih etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u glasanju ili koji su se uzdržali od glasanja.

Na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, koji se suprotstavljaju odluci, u zapisnik se unose eventualne rezerve koje oni formulišu u vezi ispravnosti odluke.

Zapisnici se upisuju u posebnu knjigu po redosledu održanih skupština.

Kopije ili izvode iz zapisnika ovjerava upravnik.

Član 60.

Odluke se donose većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

Član 61.

Funkcije upravnika mogu da se prihvate sva fizička i pravna lica.

Upravnika imenuje skupština većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika ili njihovih predstavnika.

Ako skupština ne izabere upravnika njega kao privremenog imenuje jedinica lokalne samouprave.

Privremeni upravnik ima posebnu dužnost da sazove skupštinu s ciljem da se izabere stalni upravnik.

Član 62.

Skupština imenuje upravnika na vrijeme od 4 godine, s pravom imenovanja istog lica u više mandata.

Član 63.

Skupština može opozvati upravnika u svakom momentu i dužna je da mu nadoknadi štetu ako opoziv nije zasnovan na opravdanom motivu.

Član 64.

Ako upravnik ima namjeru da da otkaz, dužan je da o tome obavijesti skupštinu tri mjeseca unaprijed.

Član 65.

U slučaju da upravnik ne može iz bilo kojih razloga da vrši svoje nadležnosti, skupština može imenovati privremenog upravnika.

Član 66.

Upravniku pripada naknada za rad ako o tome odluči skupština.

Upravnik ima pravo regresa za sve podnijete troškove koji su nastali u vezi sa vršenjem njegove nadležnosti.

Član 67.

Upravnik ima obaveze:

- da obezbijedi primjenu svih pravila i da izvršava odluke skupštine,
- da upravlja zgradom, da se stara o njenom čuvanju i održavanju i da u hitnom slučaju na svoju inicijativu izvrši radove koji su nužni za očuvanje zgrade,
- da predstavlja etažne vlasnike u svim parnicama.

Upravnik vrši i druge poslove predviđene zakonom, pravilima i odlukama skupštine.

Član 68.

Kada se radi o hitnom slučaju upravnik po sopstvenoj inicijativi preduzima izvršenje nužnih radova za očuvanje zgrade i bez odlaganja obavještava etažne vlasnike i saziva skupštinu.

U ovom slučaju, s ciljem otpočinjanja radova, on može i bez predhodne odluke skupštine da izdvoji sumu novca koja ne može da prelazi visinu procijenjenih troškova.

Član 69.

Upravnik može angažovati određena lica u cilju izvršenja određenih radova.

Upravnik određuje uslove rada ovih lica prema lokalnim običajima i važećim zakonima. Skupština je jedina ovlašćena da određuje broj i kategoriju tih radnika.

Član 70.

Upravnik vodi i ažurira spisak svih etažnih vlasnika u kome su označeni stanovi koje imaju u svojini, kao i sve nosioce realnih prava na nepokretnostima.

O izmjenama ovog spiska upravnik je dužan da obavijesti sve etažne vlasnike na narednoj sjednici skupštine.

Član 71.

Upravnik vodi arhivu, kao i sve ugovore, planove, korespodenciju, registre i dr. Dokumenta koja se odnose na zgradu.

Čuva registre koji sadrže zapisnike sa skupštine etažnih vlasnika.

Izdaje kopije ili izvode iz zapisnika koje je on ovjerio.

Priprema završni račun i Budžet za narednu godinu, o čemu obavještava skupštinu.

Obavezno je da sva novčana sredstva koja su stečena po osnovu prihoda od zajedničkih stvari uplati na račun te zgrade kod banke.

Član 72.

Za ove ugovore između etažnih vlasnika i upravnika, njegovih roditelja i srodnika do trećeg stepena srodstva, njegovog bračnog druga i njegovih srodnika do trećeg stepena, predhodnu saglasnost daje skupština.

Član 73.

Upravnik ne može sam sebi obezbijediti zamjenu.

Skupština ima pravo da delegira i druga lica, neka od ovlašćenja upravnika radi postizanja određenog cilja.

Član 74.

Etažni vlasnici se obavezno osiguraju za štete od:

- požara i drugih elementarnih nepogoda, eksplozija,
- električne energije
- krađe,
- šteta prouzrokovanih susjedima i trećim licima koje su prouzrokovane.

Lift je predmet posebnog osiguranja za prouzrokovane štete.

Član 75.

Etažni vlasnici se mogu osigurati i protiv drugih rizika o kome se odlučuje na skupštini.

Na skupštini se donosi odluka i odluka osiguravajućeg društva.

Upravnik potpisuje sve polise osiguranja.

Član 76.

Etažni vlasnici, koji smatraju da su ova osiguranja nedovoljna, mogu u svoje ime zaključiti dodatno osiguranje.

Oni jedino uplaćuju premiju osiguranja, pa kada se desi osigurani slučaj isključivo imaju pravo na naknadu od osiguranja.

Član 77.

Svaki etažni vlasnik, obavezno je da osigura svoj stan i namještaj u stanu od požara, eksplozija, plina i štete, koje su prouzrokovane električnom energijom i prskanjem vodovodne cijevi kako bi susjedu mogao nadoknaditi štetu od rizika koji su nastali u njegovom stanu.

Član 78.

Kada nestane osigurani slučaj iz člana 77. ovih pravila, naknada iz osiguranja na osnovu generalne polise, upravnik je dužan da bez odlaganja uplati na račun zgrade kod banke.

Član 79.

Naknada iz osiguranja prvenstveno se koristi za popravku i rekonstrukciju oštećenih djelova. U slučaju da se odluči da se ne popravlja ili da se ne rekonstruiše zgrada ili zajednički dio koji je oštećen, ta naknada će se podijeliti etažnim vlasnicima koji snose troškove popravke ili rekonstrukcije.

Član 80.

Skupština etažnih vlasnika može izmijeniti ova pravila u mjeri koja se odnose na uživanje, upotrebu i upravljanje zajedničkim djelovima glasova prisutnih.

Član 81.

Skupština ne može nikakvom većinom nametnuti izmjene, namjene posebnog dijela etažnog vlasnika niti modaliteta njihovog uživanja i korišćenja onako kako proizilazi iz ovih pravila.

Član 82.

Upravnik je ovlašćen da zaključuje ugovore o zakupu zajedničkih prostorija i da naplaćuje prihod.

Član 83.

Skupština može da odluči da otuđi zajedničke djelove ili da na njima konstituiše realna prava.

Član 84.

Ova pravila odlažu i sve izmjene i dopune ovih pravila.

Član 85.

Ova pravila se dostavljaju svim etažnim vlasnicima.

Član 86.

Ova pravila stupaju na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli stambene zgrade ili dostavljanjem etažnim vlasnicima.

**Član 191. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima
Pravila o međusobnim odnosima vlasnika**

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika (u daljem tekstu: pravila vlasnika) sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajedničkih djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr. Pravila vlasnika se donose većinom glasova prisutnih članova skupštine. Svaki vlasnik može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika. Pravila vlasnika odlažu se u registar koji vodi nadležni organ lokalne uprave. Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice.

UPRAVNIK,

U Kotoru _____ 20 ____ godine.