

Na osnovu člana 23. Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada („Sl.list CG“ br. 04/11 i 40/11) i člana 30. Statuta opštine Kotor („Sl.list opštine Kotor“ br. 03/04, „Sl.list CG“ - opštinski propisi, br.17/08, 31/09, 40/10 i 04/11), Skupština opštine Kotor, na sjednici održanoj dana 05. 12. 2012. godine donosi:

ODLUKU **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.

Član 2.

Odredbe ove Odluke odnose se na:

- etažne vlasnike odnosno zakupce stanova i članove njihovih porodičnih domaćinstava, koji u njima stanuju,
- etažne 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

1. Korišćenje stana i poslovnih prostorija u zgradi

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 i zajedničkom 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.

Organi upravljanja stambenom zgradom određuju mjesto za tršenje 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 9.

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

Član 10.

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 11.

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

Član 12.

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 13.

U cilju održavanja zajedničkih djelova 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 14.

Posebni djelovi stambene zgrade moraju biti obilježeni brojevima.

Na vratima stana može se staviti pločica sa imenom, prezimenom i zanimanje vlasnika, odnosno zakupca stana.

2. Korišćenje zajedničkih djelova stambene zgrade

Član 15.

Zajedničke djelove 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, podruma 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 16.

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 17.

Ulazna vrata u stambenoj zgradi moraju biti u ispravnom stanju i zaključana u vrijeme od 23,00 do 06,00 časova.

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 18.

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 19.

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 20.

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 ovlašćenim subjektima.

Član 21.

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 22.

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 23.

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 upravnik zgrade.

Član 24.

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. N A D Z O R

Član 25.

O sprovođenju odredaba ove Odluke stara se skupština vlasnika i upravnik stambene zgrade. Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalna policija, na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom Odlukom. Upravni nadzor nad primjenom ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove urbanizma, građevinarstva i prostornog planiranja.

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26.

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

Član 27.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu i spoljašnjem izgledu stambenih zgrada („Sl.list Opštine Kotor“, br. 07/06).

Član 28.

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.opstina.com.

Broj:11- 15196
Kotor, 05. 12. 2012. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
PREDSJEDNIK

Nikola Bukilica, s. r.