

Na osnovu člana 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18) i člana 73 Statuta Prijestonice ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 49/18 i 09/19), Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **o kućnom redu u stambenim zgradama**

#### **I OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1**

Ovom odlukom propisuje se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji Prijestonice Cetinje.

Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana, podrazumijevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova stambene zgrade, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi, održavanje čistoće, reda i mira u zgradi.

##### **Član 2**

Stanari su dužni da se pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama (u daljem tekstu: zgrade), utvrđenog zakonom i ovom odlukom.

##### **Član 3**

Stanarima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici;
- zakupci stanova i poslovnih prostora;
- članovi porodičnog domaćinstva lica iz alineje 1 i 2 ovog člana.

##### **Član 4**

Prava i obaveze koja proističu iz ove odluke, stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom.

## II POSEBNE ODREDBE

### Član 5

Posebne i zajedničke djelove stambene zgrade, stanari su dužni da koriste na način da ne povrijeđuju prava drugih vlasnika i namjenu stambene zgrade.

Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remetiti mir u zgradi, kao i u dvorištu stambene zgrade.

### Član 6

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

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 kojem se stan nalazi, o čemu se stara upravnik stambene zgrade.

Redosljed postavljanja pločica iz stave 1 i 2 ovog člana utvrđuje upravnik zgrade, odnosno skupština vlasnika stambene zgrade (u daljem tekstu: Skupština)

### Član 7

Natpisi i reklame na vratima stana i drugim prostorijama u zgradi postavljaju se uz odobrenje skupštine.

Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni, dovede u prvobitno stanje.

### Član 8

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, liftovi, hodnici, holovi, podrumi, potkrovlja i slično) i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajedničke prostorije ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove ili poslovne prostore.

U zajedničkim prostorijama zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija.

### Član 9

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

Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređaje posle svake upotrebe dovedu u uredno i ispravno stanje.

### **Član 10**

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade moraju se redovno održavati. Prolaz kroz ove prostorije i dvorište mora biti nesmetan i oslobođeni svih stvari.

Ulazni hodnik i stepenice zgrade, koji nema uređaj za automatsko osvjjetljenje noću, moraju biti osvjjetljeni, po zaključavanju ulaznih vrata.

U zgradama u kojima postoji interfon, Skupština može odrediti da ulazna vrata u zgradi budu stalno zaključana.

### **Član 11**

Za vrijeme vremenskih nepogoda (kiša, snijeg, vjetar), otvori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama, moraju biti zatvoreni.

Stanari su dužni da sa balkona i terasa uklanjaju snijeg i led, na način bezbjedan za prolaznike.

Prozori na podrumu koji se otvaraju radi provjetravanja moraju imati gustu žičanu mrežu.

### **Član 12**

Na terasama, lođama i balkonima, koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine, zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su stari namještaj, sudovi za smještaj kućnog smeća, ogrijevni i drugi sličan materijal.

Zabranjeno je na otvorenim djelovima zgrade (prozori, terase, lođe, balkoni i sl.) držati neobezbijedene saksije sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila. Cvijeće se zalijeva na način da se voda ne razliva i pada na javnu površinu ili vlaži fasadu zgrade.

### **Član 13**

Poslovne prostorije u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju dim, para, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl., moraju imati urađenu izolaciju odnosno obezbijediti da se ne ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara.

### **Član 14**

Ogrijevni materijal (drva, uglj i pelet) se drži u podrumu i drugim prostorijama, koje služe za tu namjenu.

U nedostatku prostorija za smještaj ogrijevnog materijala, Skupština određuje mjesto za njegovo odlaganje.

Cijepanje ogrijevnog materijala (drva i uglj), vrši se na mjestu i u vrijeme kad to odredi Skupština stambene zgrade.

Zabranjeno je cijepanje ogrijevnog materijala u podrumskim prostorijama i drugim zajedničkim prostorijama u stambenoj zgradi, kao i u posebnim djelovima stambene zgrade.

### **Član 15**

Lift i druge instalacije i uređaji u zgradi moraju biti u ispravnom stanju, o čemu se stara Skupština.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

Kvar na uređajima i instalacijama mora biti vidno označen, o čemu se stara upravnik zgrade.

Stanar koji primijeti da je lift u kvaru, dužan je da o tome odmah obavijesti upravnika zgrade.

### **Član 16**

Skupština 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 strujomjera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

### **Član 17**

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 opštine uz predhodnu saglasnost skupštine stanara.

### **Član 18**

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

Popravku kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena zate poslove.

### **Član 19**

Lica koja izvode radove na posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, dužna su da to prijave upravniku zgrade, i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne.

Određba iz stava 1 ovog člana, odnosi se i na 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 dijelova stambene zgrade, ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vrijeme odmora.

#### **Član 20**

Spoljni dijelovi zgrade (vrata prozori, izlozi i sl.), moraju biti čvrsti i ispravni.

O čistoći i ispravnosti spoljnih dijelova zgrade, stara se Skupština etažnih vlasnika, upravnik zgrade i svi stanari.

Vrata, prozori, šture i slično u prizemlju zgrade, moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

#### **Član 21**

Zabranjeno je prosipanje vode, istresanje stolnjaka, tepiha, posteljine i drugih stvari sa prozora, balkona, lođa i terasa.

#### **Član 22**

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke i nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, uređajima u zgradi i dvorištu.

Zabranjeno je prljati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge dijelove zgrade.

Za svaku nečistoću nastalu izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih prostorija i dijelova zgrade, odgovoran je vlasnik stana ili poslovnog prostora, čiji korisnik je stvorio nečistoću.

#### **Član 23**

U pogledu mjesta i načina držanja kućnog otpada kao i otpada koji ne spada u kućni otpad, primjenjuju se odgovarajući Opštinski propisi.

#### **Član 24**

Stanari mogu, u skladu sa Odlukom o držanju kućnih ljubimaca (opštinski propis koji donosi Prijestonica Cetinje), držati pse, mačke i druge kućne ljubimce, samo u svojim stambenim prostorima, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

#### **Član 25**

Od 13,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 06,00 stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

Skupština vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena određenog u stavu 1 ovog člana.

### **Član 26**

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama koje imaju ugrađenu protivpožarnu zaštitu moraju se održavati uređaji u ispravnom stanju (hidranti, aparati i sl.), kao i redovno održavati i čistiti dimnjake.

U stambenim zgradama se ne smiju držati eksplozivni materijali i naprave.

### **Član 27**

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

Aparati 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.

## **III NADZOR**

### **Član 28**

O sprovođenju odredaba ove odluke stara se Skupština vlasnika, upravnik stambene zgrade i svi stanari.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem odredaba 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.

Obezbjedenje 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 KAZNENE ODREDBE**

### **Član 29**

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

1. ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (član 26 stav 1);

2. ako ne preduzme mjere da se u stambenim zgradama ne drže eksplozivni materijali i naprave (član 26 stav 2);

3. ako ne postupi u skladu sa odredbama člana 26.

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 30**

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 (član 13).

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

### **Član 31**

Novčanom kaznom od 100 do 1500 eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima (član 6 stav 1);
2. na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika odnosno zakupaca stana (član 6 stav 2);
3. ne obezbijedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovom namjenom (član 8);
4. ne odredi raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja (član 9 stav 1);
5. ne obezbijedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište (član 10);
6. ne obezbijedi zajedničke prostorije za vrijeme vremenskih nepogoda, kao i podrumске prostorije gustom žičanom mrežom (član 11);
7. ne obezbijedi vršenje kontrole ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u stambenoj zgradi (član 15 stav 1);
8. ne istakne na vidnom mjestu uputstvo za upotrebu lifta (član 15 stav 2);
9. na vidnom mjestu u zgradi ne istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika stambene zgrade i domara (član 16);
10. ne obezbijedi održavanje čistoće i ispravnosti spoljnih djelova stambene zgrade (član 20).

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 32**

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

1. koristi stan na način da ometa stanovanje i mirno korišćenje stambenog prostora ostalih stanara (član 5 stav 1);
2. vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remeti mir u zgradi i dvorištu stambene zgrade (član 5 stav 2);
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 (član 7);
4. postupi suprotno odredbama člana 9 stav 2 i 3 ove odluke;
5. postupi suprotno odredbama člana 10 stav 1 ove odluke;
6. postupi suprotno odredbama člana 12 ove odluke;
7. postupi suprotno odredbi člana 14 stav 2 ove odluke;
8. postupi suprotno odredbi člana 17 ove odluke;
9. postupi suprotno odredbi člana 18 stav 1 ove odluke;
10. postupi suprotno odredbi člana 19 ove odluke;
11. postupi suprotno odredbi člana 21 ove odluke;
12. postupi suprotno odredbi člana 22 ove odluke;
13. postupi suprotno odredbi člana 24 ove odluke;
14. postupi suprotno odredbi člana 25 ove odluke;

## **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 33**

Upravnik stambene zgrade dužan je da na vidnom mjestu u zgradi istakne ovu odluku, izvode iz Odluke o uslovima i načinu držanja kućnih ljubimaca kao i propisa o mjerama zaštite od požara.



### **Član 34**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 026/13)

### **Član 35**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propisi".

**Broj:** \_\_\_\_\_

**Cetinje,** \_\_\_\_\_ **godine**

**SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE**

**Predsjednica Skupštine**

**Maja Četković**

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **Pravni osnov za donošenje Odluke**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim je propisano da se kućni red uređuje propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave.

Članom 73 Statuta Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG - opštinski propisi", br.49/18 i 09/19), kojim je propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

### **Razlozi za donošenje Odluke**

Razlog za donošenju ove Odluke je usklađivanje sa odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 041/16 i 084/18).

### **Sredstva potrebna za sprovođenje ove Odluke**

Za realizaciju ove Odluke nijesu potrebna finansijska sredstva.

**SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ**

**S E K R E T A R**

**Božidar Popović, dipl.pravnik**