

Na osnovu člana 122 stav 1 tačka 16 i 125 Statuta Prijestonice („Sl. list CG – o.p.“, br. 49/18 i 09/19) i člana 22 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl. list CG – o.p.“, 30/13), Gradonačelnik Prijestonice donosi

ZAKLJUČAK o utvrđivanju Nacrtu Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama

Član 1

Utvrđuje se Nacrt Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, u tekstu koji je pripremio Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Prijestonice Cetinje.

Član 2

Javna rasprava o Nacrtu Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama određuje se u trajanju od 15 dana, počev od 12.11.2019. godine do 26.11.2019. godine. Centralna javna rasprava će se održati 26.11.2019. godine u Maloj Sali (na drugom spratu) Prijestonice Cetinje sa početkom u 10 sati.

Član 3

Javnu raspravu sprovodi Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Prijestonice Cetinje, prema Programu javne rasprave koji je prilog ovog Zaključka.

Član 4

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja, a objaviće se na sajtu Prijestonice Cetinje (www.cetinje.me).

Broj: 016-384/19-1032
Cetinje, 08.11.2019



Gradonačelnik Prijestonice Cetinje, zaključkom broj: 016-364/19-1037 od 08.11.2019. godine, utvrdio je Nacrt Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama. Nacrt Odluke stavlja se na javnu raspravu.

PROGRAM JAVNE RASPRAVE

1. Povodom Nacrta Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama organizuje se javna rasprava koja će trajati 15 dana.

2. Javna rasprava počinje od 12.11.2019. godine i trajeće do i sa 26.11.2019. godine.

3. Nacrt Odluke objavljuje se na internet stranici Prijestonice Cetinje www.cetinje.me i oglasnoj tabli Prijestonice.

4. Program javne rasprave objavljuje se na internet stranici Prijestonice Cetinje www.cetinje.me i na oglasnoj tabli Prijestonice Cetinje.

5. Centralna javna rasprava će biti održana 26.11.2019. godine u 10 časova (ponedeljak) sala za sastanke, zgrada Prijestonice, ul. Bajova br.2.

6. Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj je zadužen za sprovođenje javne rasprave.

7. Pozivaju se zainteresovani građani, pravna lica, fizička lica, preduzetnici i nevladine organizacije da uzmu učešće u predmetnoj javnoj raspravi, izvrše uvid, odnosno daju svoje primjedbe, predloge i sugestije koje se mogu dostaviti na e-mail adresi sekretariat.kps@cetinje.me, i u pisanoj formi na adresu Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj Prijestonice Cetinje ul. Bajova br.2., zaključno sa danom okončanja javne rasprave. Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj razmotriće podnesene primjedbe, prijedloge i sugestije i sačiniti Izvještaj o sprovedenoj javnoj raspravi.

PRIJESTONICA CETINJE SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRACAJ



NACRT

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), Prijestonica Cetinje, na sjednici održanoj _____. godine, donijela je

ODLUKA

o kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju 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 zgraditi, održavanje čistoće, reda i mira u zgraditi.

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 povrjeđuju 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.

Član 7

Natpisi i reklame na vratima stana i drugim prostorijama u zgradi postavljaju se uz odobrenje skupštine vlasnika (u daljem tekstu: Skupština)

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, potkrovila 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 osvjetljenje noću, moraju biti osvijetljeni, 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), otvor na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama, moraju biti zatvoreni.

Stanari su dužni da sa balkona i terasa uklanaju 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 neobezbjedene saksije sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila. Cvijeće se zalijava 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, ugalj 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 ugalj), 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 obaveštenje 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 stabene 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 za te 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.

Odredba iz stava 1 ovog člana, odnosi se i na lica koja postavljaju antene na krovu ili drugim spoljnim djelovima zgrade.

NACRT

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.

Član 20

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

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

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

Član 21

Zabranjeno je istresanje stolnjaka, tepiha, posteljnih 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 djelove zgrade.

Za svaku nečistoću nastalu izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih prostorija i djelova 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, 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 zgadi (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 čistiti dimnjake.

U stambenim zgradama se ne smiju držati eksplozivni materiali 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 (policijski, 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.

Inspeksijski 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 inspeksijskom nadzoru.

Obezbeđenje 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 26a.

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 podumske 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 obaviještenje 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/ili 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 st. 2 i 3 ove odluke;
- 5.** postupi suprotno odredbama člana 12 ove odluke;
- 6.** postupi suprotno odredbi člana 14 stav 2 ove odluke;
- 7.** postupi suprotno odredbi člana 17 ove odluke;
- 8.** postupi suprotno odredbi člana 18 stav 1 odluke;
- 9.** postupi suprotno odredbi člana 19 odluke;
- 10.** postupi suprotno odredbi člana 21 odluke;
- 11.** postupi suprotno odredbi člana 22 odluke;
- 12.** postupi suprotno odredbi člana 24 odluke;
- 13.** postupi suprotno odredbi člana 25 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 Ćetković

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