

Na osnovu člana 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG" br. 41/16 i 84/18), člana 27 stav 1 tačka 10 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi (Službeni list CG 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 17 tačka 10 Statuta Opštine Kolašin ("Sl. list CG –o.p." br. 24/19) Skupština Opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana _____ 2021. g. donijela je :

ODLUKA o kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području opštine Kolašin u skladu sa Zakonima kojima se uređuje ova oblast.

Pod stambenim zgradama u smislu ove odluke smatraju se: stambene, stambeno-poslovne i poslovne zgrade u etažnoj svojini (u daljem tekstu: zgrade).

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

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze za fizička lica u ženskom rodu.

Član 3

Stanarima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici, odnosno zakupci stanova i članovi njihovog porodičnog domaćinstva koji u stanu stanuju ili koriste stan;
- vlasnici, odnosno zakupci poslovnih prostora u stambenoj zgradi i zaposlena lica u poslovnom prostoru stambene zgrade;
- vlasnici ili zakupci ostalih posebnih djelova zgrade;

Član 4

Stanari su dužni da se pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama, utvrđenog ovom Odlukom i zakonskim propisima.

Prava i obaveze koje proističu iz ove Odluke stanari ostvaraju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom.

II POSEBNE ODREDBE

Član 5

Kućni red u posebnim djelovima zgrade

Stanari su dužni da koriste posebne djelove stambene zgrade u skladu sa njihovom namjenom na način kojim se ne ometa stanovanje i korišćenje ostalih posebnih i zajedničkih djelova zgrade i ne pričinja nikakva šteta drugim vlasnicima.

Član 6

Vrijeme odmora i dozvoljeni nivo buke

Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom remetiti mir u zgradi, dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašine, razni aparati i sl.) preko graničnih vrijednosti utvrđenih posebnim propisom.

U vrijeme od 15,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 06,00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

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

Skupština vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena određenog u stavu 2 ovog člana.

Član 7

Balkoni, prozori i lođe

Nije dozvoljeno sušiti veš na otvorenim djelovima zgrade (prozori, terase, lođe i balkoni) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine.

Cvijeće na djelovima zgrade iz stava 1. ovog člana mora se držati u saksijama i drugim posudama koje su osigurane su od pada i izlivanja vode.

Na djelovima zgrade iz stava 1. ovog člana zabranjeno je koristiti kućne aparate (šporeti, roštilji i sl.) za pripremanje hrane.

Član 8

Stanari su dužni održavati čistoću u posebnom dijelu stambene zgrade koji koriste.

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

Član 9

Zabranjeno je cijepati ogrijevni materijal u stanovima i na drugim mjestima koja za to nijesu određena.

Cijepanje ogrijeva vrši se na mjestu i u vrijeme koje odredi Skupština stanara. Poslije cijepanja ogrijevnog materijala, stanar je dužan očistiti prostor i dovesti ga u prvobitno stanje.

Stanari mogu držati ogrijevni materijal u prostorijama koje su za to namijenjene ili odlukom skupštine stanara određene za to odnosno gdje odredi Skupština stanara.

Član 10

Vodovodne i kanalizacione instalacije

Stanari su dužni da vodovodne i kanalizacione instalacije, kao i sanitarne uređaje u posebnim djelovima stambene zgrade drže u ispravnom stanju.

U sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju nije dozvoljeno bacanje otpadaka, sirovina i drugih predmeta koji mogu zapušiti i oštetiti kanalizacione instalacije.

Upravnik je dužan da u zimskom periodu preduzme mjere zaštite od smrzavanja i pucanja vodovodnih i kanalizacionih instalacijama u zajedničkim prostorijama.

Član 11

Kućni red u zajedničkim djelovima stambene zgrade

Zajednički djelovi stambene zgrade (stepenište, hodnici, zajednički podrumi, potkrovlje, perionica, vešernice i dr. u skladu sa Zakonom) i urbanistička parcela na kojoj se stambena zgrada nalazi služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajedničkim djelovima stambene zgrade može se mijenjati namjena uz saglasnost Skupštine stanara i nadležnog organa lokalne uprave u skladu sa posebnim propisima.

Član 12

Skupština etažnih vlasnika određuje raspored i način korišćenja zajedničkih djelova stambene zgrade i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Stanari su dužni da zajedničke djelove stambene zgrade i uređaje posle svake upotrebe vrate u prvobitno stanje.

Član 13

Zajednički djelovi stambene zgrade se moraju redovno održavati, biti čisti i funkcionalni o čemu se staraju stanari i organi upravljanja stambenom zgradom.

Spoljnji djelovi zgrade (vrata, svjetlarnici, izlozi, prozori) moraju se držati u čistom i funkcionalnom stanju.

Redovno održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade je sastavni dio programa održavanja koji donosi skupština vlasnika.

Član 14

U zajedničkim djelovima stambene zgrade zabranjeno je držati i ostavljati stvari koje mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušavati izgled i čistoću, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Zabranjeno je držati eksplozivni materijal i naprave .

Zabranjeno je bacati i ostavljati otpatke, smeće i nečistoću na stepeništu ili drugim zajedničkim djelovima stambenih zgrada i dvorištu stambene zgrade.

Zabranjeno je crtati, pisati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge djelove zgrade.

Za sva oštećenja i zaprljanja nastala izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih djelova zgrade, odgovoran je vlasnik stana ili poslovnog prostora čiji korisnik je zaprljanje učinio.

Član 15

Bezbjednost za vrijeme vremenskih nepogoda

Stanari su dužni da za vrijeme vremenskih nepogoda obezbijedi da prozori na stepeništu, svjetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i zajedničkim djelovima zgrade budu zatvoreni .

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona uklanjaju snijeg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke djelove zgrade i ne ugroze bezbjednost ostalih stanara i prolaznika.

Član 16

U cilju održavanja zajedničkih i posebnih djelova stambene grade, stanari su dužni da omogućе ulazak u svoj posebni dio zgrade ovlašćenom licu i licu koje izvodi radove.

Član 17

Rasvjeta

Ulazna vrata, hodnici i stepenište zgrade moraju biti u funkcionalnom stanju.

Ulaz u zgradu i stepenište zgrade moraju imati rasvjetu u ispravnom stanju.

Ulaz, hodnik i stepenište u zgradama koje nemaju automatsko osvjetljenje noću moraju biti osvijetljene.

Zabranjeno je na bilo koji način uništavati rasvjetu ili bilo koje druge elemente rasvjete (sijalice, štekere, fasunge i slično)

Član 18

Obilježavanje stanova

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

Na vratima stana odnosno poslovnog prostora može se staviti pločica sa imenom i prezimenom odnosno firmom.

Spisak stanara 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 zgrade.

Član 19

Poštansko sandučće

Upravnik zgrade je dužan da na predviđenom mjestu postavi poštanska sandučad sa jasno istaknutim podacima iz prethodnog člana i obezbijedi njihovu funkcionalnost.

Član 20

Interfon

U zgradi u kojoj postoji interfon, organi upravljanja zgradom dužni su da istaknu imena stanara na mjestu predviđenom za interfon.

Član 21

Reklame

Subjekti koji obavljaju poslovnu djelatnost mogu na krovu ili fasadi zgrade postavljati reklamni materijal po prethodnom odobrenju skupštine stanara u skladu sa posebnim propisima.

Na fasadama zgrada i djelovima urbanističke parcele koji pripadaju zgradi mogu se oslikavati murali po prethodno pribavljanoj saglasnosti skupštine stanara i nadležnog organa lokalne uprave.

Subjekt koji je postavilo reklamu, dužan je da u roku od 15 dana od prestanka obavljanja poslovne djelatnosti istu ukloni.

Član 22

Stanari koji izvode radove u zgradi ili na spoljnim djelovima zgrade dužna su da prethodno o tome obavijeste upravnika zgrade, i da po obavljenom poslu prostorije u zgradi koje su bile predmet radova ili na bilo koji način vezane za izvođenje radova ostave u urednom stanju.

Odredbe stava 1 ovog člana važe i za stanari koja postavljaju antene i klima uređaje na spoljnim djelovima zgrade.

Radovi iz st. 1 i 2 ovog člana kao i radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je odlukom određeno kao vrijeme odmora osim u slučaju potrebe za hitnim intervencijama.

Član 23

Električne i plinske instalacije

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija, ormarića sa električnim uređajima, instalacija za dovod plina, koji služe zgradi kao cjelini ili zajedničkim djelovima zgrade, pa sve do mjesta odvajanja instalacija za pojedini posebni dio zgrade.

Popravka kvarova na instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove.

Član 24

Uređaji i instalacije protivpožarne zaštite i dimnjaci

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama svaka stambene zgrada mora imati minimum jedan aparat za gašenje požara.

Dimnjaci i dimnovodni kanali se moraju održavati i čistiti redovno, najmanje jednom u godini, o čemu se stara upravnik.

Stanar u čijem se dijelu nalazi otvor za prilaz dimnjaku dužan je da dozvoli da se odrade radovi-čišćenja dimnjaka.

Član 25

Briga o kućnim ljubimcima

Stanari stambene zgrade mogu držati kućne ljubimce u uslovima i na način utvrđen posebnom Odlukom, 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 26

Dvorište stambene zgrade

Dvorište stambene zgrade, odnosno pripadajuću urbanističku parcelu stanar ne može koristiti isključivo za svoje potrebe, izuzev ako na osnovu važećih propisa i odluka pribavi odobrenje nadležnog organa lokane uprave uz prethodnu saglasnost skupštine stanara.

Član 27

Oglasna tabla

U zgradi mora postojati mjesto za postavljanje oglasne table.

Skupština stanara stambene zgrade određuje mjesto u zgradi za postavljanje oglasne table.

Upravnik stambene zgrade dužan je da na oglasnoj tabli ili drugom vidnom mjestu na ulazu u stambenu zgradu istakne:

- međusobna pravila stanara donijeta po odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada;
- vrijeme odmora u zgradi;
- obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade;
- druge informacije i odluke skupštine bitne za stanare i uspostavljanje reda i poštovanje odredaba zakona i ove odluke.

Član 28

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

Korisnici lifta dužni su postupati po uputstvu o korišćenju lifta, vodeći računa o dozvoljenom opterećenju i načinu njegove upotrebe.

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

O postavljanju uputstva i upozorenja iz stave 1,2 i 3 ovog člana stara se upravnik zgrade.

Lift se ne može koristiti protivno svojoj namjeni i nosivosti odnosno za prenos teškog građevinskog materijala, namještaja i opreme za stan, koji po svojoj težini i dimenzijama nisu primjereni tehničkim karakteristikama lifta.

Član 29

Podrumi i vešernice

U podrumu nije dozvoljeno držanje zapaljivih predmeta i zapaljivih tečnosti.

O rasporedu korišćenja vešernice odlučuje skupština vlasnika.

III NADZOR

Član 30

Nadzor nad primjenom ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

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

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši Komunalni inspektor.

Obezbjedenje komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 33

Novčanom kaznom od **150 do 10.000** eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada i/ili upravnik kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi da se zajednički djelovi stambene zgrade i urbanistička parcela na kojoj se zgrada nalazi koriste u skladu sa njihovom namjenom (**član 11 stav 1**);
2. ne obezbijedi redovno održavanje, čistoća i funkcionalnost u zajedničkim djelovima stambene zgrade (ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište (**član 13 stav 1**);
3. ne obezbijede zajedničke prostorije za vrijeme vremenskih nepogoda (**član 15**);
4. ne obezbijedi da popravku kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama, obavljaju stručna lica koja su ovlašćena za te poslove. (**član 23**);
5. ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (**član 24**);
6. ako ne preduzme mjere da se u podrumima ne drže zapaljivi materijali i tečnosti (**član 29**);

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od **50 do 3.000 eura**.

Član 34

Novčanom kaznom od **150 do 10.000** eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada i/ili upravnik kao pravno lice, ako:

1. Poslovne prostorije u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl., nemaju urađenu izolaciju pa se ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara. (**član 6 stav 3**)

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od **50 do 3.000 eura**.

Član 35

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

1. ako u zimskom periodu ne preduzme mjere zaštite od smrzavanja i pucanja vodovodnih i kanizacionih instalacijama u zajedničkim prostorijama (**član 10**);
2. ne obezbijedi održavanje čistoće i ispravnosti spoljnih djelova stambene zgrade (**član 13 stav 2**);
3. ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima (**član 18 stav 1**);
4. na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak stanara sa podacima o broju stana i spratu na kojem se stan nalazi (**član 18 stav 3**);

5. na predviđenom mjestu ne postavi poštanska sandučad sa jasno istaknutim podacima (**član 19**)
6. na vidnom mjestu u zgradi ne istakne međusobna pravila stanara donijeta po odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada; vrijeme odmora u zgradi; obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade; druge informacije i odluke skupštine bitne za stanare i uspostavljanje reda i poštovanje odredaba zakona i ove odluke. (**član 27**)
7. ne obezbijedi postavljanje uputstva o korišćenju lifta i upozorenja da je lift van funkcije (član 28 stav 4)
8. U zgradi u kojoj postoji interfon, organi upravljanja zgradom ne istaknu imena stanara na mjestu predviđenom za interfon. (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 ovog člana, kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od **30 do 250 eura**.

Član 36

Novčanom kaznom od **50 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**);
2. vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom remetiti mir u zgradi, dvorištu stambene zgrade, kao i remeti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašine, razni aparati i sl.) preko graničnih vrijednosti utvrđenih posebnim propisom. (**član 6 stav 1**);
3. ne obezbijedi mir i tišinu u zgradi za vrijeme odmora (**član 6 stav 2**) ;
4. postupa suprotno odredbama iz člana 7 ove Odluke
5. postupa suprotno odredbama iz člana 8 ove Odluke
6. postupa suprotno odredbama iz člana 9 ove Odluke
7. postupa suprotno odredbi iz člana 10 stav 1 ove Odluke
8. postupa suprotno odredbi iz člana 11 stav 1 ove Odluke
9. postupa suprotno odredbi iz člana 12 stav 2 ove Odluke
10. postupa suprotno odredbi iz člana 13 stav 1 ove Odluke
11. postupa suprotno odredbama iz člana 14 ove Odluke
12. postupa suprotno odredbama iz člana 15 ove Odluke
13. postupa suprotno odredbama iz člana 16 ove Odluke
14. postupa suprotno odredbi iz člana 18 stav 1 ove Odluke
15. postupa suprotno odredbi iz člana 22 ove Odluke
16. postupa suprotno odredbi iz člana 24 stav 3 ove Odluke
17. postupa suprotno odredbi iz člana 25 ove Odluke
18. postupa suprotno odredbi iz člana 26 ove Odluke

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 37

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 20/07 i 2/17).

Član 38

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

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, sadržan je u odredbi člana 23 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 04/11 i 40/11), kojim je propisano da nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi Odluku o kućnom redu i članu 37 tačka 2 Statuta Opštine Kolašin ("Službeni list CG – o.p.", br. 24/19) kojim je propisano da Skupština opštine Kolašin između ostalog donosi propise i druge opšte akte .

Poglavljem I „Opšte odredbe” utvrđeno je da se ovom Odlukom propisuje kućni red u stambenim zgradama , da se odredbe ove odluke odnose na etažne vlasnike odnosno zakupce stanova i članove njihovog porodičnog domaćinstva, vlasnike odnosno zakupce poslovnih prostora i druga lica koja privremeno borave u stambenoj zgradi , kao i da sva prava i obaveze koje proističu iz ove Odluke stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom .

Poglavljem II „Posebne odredbe” propisan je kućni red u posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade .

Poglavljem **III „Nadzor”** je propisano da se o sprovođenju odredaba ove odluke stara Skupština vlasnika, upravnik stambene zgrade i svi stanari, odnosno da Inspeksijski nadzor vrši komunalni inspektor , a komunalni nadzor vrši komunalna policija.

Poglavljem IV „**Kaznene odredbe**” propisane su kazne za kršenje odredbi ove Odluke.

Poglavljem V su propisane „**Prelazne i završne odredbe**”.