

Na osnovu člana 25, stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) i člana 54 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 8/19, 20/21 i 49/22), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj 26., 27. i 28. decembra 2023. godine, d o n i j e l a je

ODLUKU

o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom određuje se obim i vrsta dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i propisuju prava i obaveze vlasnika zgrade u održavanju spoljnih djelova zgrade.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

Član 3

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj odluci imaju sljedeće značenje:

- Stambena zgrada je stambena zgrada i stambeno poslovna zgrada koja je u etažnom vlasništvu (u daljem tekstu: zgrada);
- Spoljni djelovi zgrade su fasada, ornamenti i svi drugi elementi fasade zgrade, krov, dimnjak i drugi elementi krova, terase, lođe, prozori, izlozi, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, nadstrešnice, oluci i drugi spoljni elementi zgrade.
- Vlasnik je pravno ili fizičko lice koje je vlasnik stana, odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

Član 4

Vlasnici su dužni da redovnim održavanjem obezbijede ispravan i uredan izgled spoljnih djelova zgrade.

Pod ispravnim i urednim stanjem spoljnih djelova zgrade podrazumijeva se da su svi zidovi, prozori i vrata, uredno omalterisani, okrečeni, obojeni, da nisu oštećeni, zaprljani ni ispisani grafitima, odnosno da na drugi način svojim izgledom ne narušavaju opšti estetski izgled grada.

Kada spoljni djelovi zgrade nisu uredni i u funkcionalnom stanju, dovođenje u uredno i funkcionalno stanje se obavlja u najkraćem mogućem roku, odnosno u roku iz člana 12 ove odluke.

Član 5

Na spoljnim djelovima zgrade dozvoljeno je na osnovu odobrenja i u skladu sa uslovima iz ove odluke, vršiti sljedeće radove:

- mijenjati fasadu zgrade;

- mijenjati odnosno postavljati roletne i šture na spoljašnjim prozorima i vratima i postavljati tende na terasama, balkonima odnosno ispred ulaza u zgradu ili na posebnom djelu zgrade;
- mijenjati i popravljati oluke, postavljati klima i/ili ventilacione uređaje, satelitske antene i slične uređaje;
- zastakljivati odnosno postavljati druge zaštitne elemente na zajedničke terase, terase, lođe ili balkone;
- postavljati natpise;
- postavljati spoljašnje osvjjetljenje zgrade, odnosno djela zgrade;
- postavljati bankomate, izložbene vitrine, ormare za novine, poštansku sandučad i sličnu opremu ili uređaje;
- postavljati reklamne panoje (reklamni murali, pisane reklame, svijetleće reklame, displeji, reklame sa elektronskom izmjenom reklamnih poruka, prosvijetljeni totem, elektronska roto-trivison reklama, elektronska trčea reklama i sl.) na fasadi, krovu i drugim spoljašnjim površinama zgrade;
- postavljati uređaje za video nadzor; i
- oslikavati, ocrtavati, lijepiti ili postavljati murale i druge oblike vizuelne komunikacije nekomercijalne sadržine na spoljašnjim djelovima zgrade i pripadajućim elementima dvorišta odnosno površina u javnom korišćenju koje pripadaju zgradi.

Dopušteni radovi iz stava 1 ovog člana koji se izvode na zgradi koja je utvrđena kao kulturno dobro ili se nalazi u zaštićenoj okolini izvode se u skladu sa zakonom kojim se uređuju pitanja od značaja za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara.

U slučaju iz stava 2, sastavni dio odobrenja su i konzervatorski uslovi izdati u skladu sa zakonom kojim se uređuju pitanja od značaja za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara, koji se dostavljaju uz zahtjev za izdavanje odobrenja

Odredbe ove odluke koje se odnose na dopuštene radove na spoljnim djelovima stambene zgrade shodno se primjenjuju i za poslovne zgrade i pomoćne objekte u funkciji stambene odnosno poslovne zgrade.

II POSEBNE ODREDBE

Fasada zgrade

Član 6

Ako se radovima na fasadi mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno izgled i/ili boja fasade, odobrenje izdaje organ uprave Glavnog grada nadležan za planiranje prostora i održivi razvoj.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na osnovu idejnog rješenja, na koje saglasnost daje glavni gradski arhitekta i uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika za cijelu zgradu ili za pojedinačni ulaz.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, radovi na fasadi zgrade kojima se ne mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno ne mijenja izgled i/ili boja fasade, vrše se na osnovu prijave radova organu uprave nadležnom za inspekcijski nadzor.

Ako se zgrada sastoji od više ulaza, zahtjev za izdavanje odobrenja, odnosno prijava radova iz st. 1 i 3 ovog člana, podnosi upravnik zgrade za cijelu zgradu ili za pojedinačni ulaz.

Prijava radova iz stava 3 ovog člana se podnosi na obrascu koji je sastavni dio ove odluke.

Roletne, škure i tende

Član 7

Prilikom pojedinačne zamjene odnosno postavljanja, roletne ili škure na spoljašnjim prozorima i vratima moraju biti usklađene, u pogledu materijala i izgleda, sa postojećima u zgradi.

Tenda je montažna konstrukcija sa odgovarajućim zastorom, koja se postavlja na fasadi zgrade iznad zidnog otvora (ulazna vrata, balkon, terasa, izlog), radi zaštite od sunca. Oblik tende mora da prati oblik zidnog otvora iznad kojeg se postavlja.

Tenda iznad posebnog ulaza u poslovni prostor postavlja se u skladu sa propisom kojim se uređuje postavljanje odnosno izgradnja privremenih objekata.

Postavljanje tendi iznad zidnog otvora stambenog objekta, roletni ili škura na spoljašnjim prozorima i vratima vrši se na osnovu odobrenja koje izdaje organ uprave Glavnog grada nadležan za komunalne poslove .

Odobrenje iz stava 5 ovog člana se izdaje na osnovu idejnog rješenja na koje je saglasnost dao glavni gradski arhitekta i uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika za cijelu zgradu ili za pojedinačni ulaz, odnosno uz saglasnost vlasnika posebnih djelova stambene zgrade, ukoliko se radovi izvode na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima stambene zgrade.

Oluci, klima i ventilacioni uređaji, satelitske antene i slični uređaji

Član 8

Oluci se postavljaju na način što se isti po pravcu kretanja odnosno po boji uklapaju u konture odnosno boju fasade zgrade.

Klima uređaji i ventilacioni uređaji, satelitske antene i slični uređaji mogu da se postavljaju na spoljnim djelovima zgrade, na mjestu koje je za to određeno projektom izgradnje ili rekonstrukcije objekta.

Ako mjesta za postavljanje klima uređaja odnosno ventilacionih uređaja nijesu određena projektom iz stava 2 ovog člana, oni se mogu postavljati na mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina (dvorišne fasade, zaklonjeni djelovi lođa, balkona ili terasa i sl.).

Ukoliko iz tehničko-tehnoloških razloga nije moguće postaviti klima uređaj odnosno ventilacioni uređaj na način iz st. 2 i 3 ovog člana, postavljanje će se izvršiti na osnovu odobrenja koje izdaje organ uprave Glavnog grada nadležan za planiranje prostora i održivi razvoj.

Odobrenje iz stave 4 ovog člana se izdaje na osnovu idejnog rješenja na koje je saglasnost dao glavni gradski arhitekta i uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika za cijelu zgradu ili za pojedinačni ulaz, . odnosno uz saglasnost vlasnika posebnih djelova stambene zgrade, ukoliko se radovi izvode na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima stambene zgrade.

Pri postavljanju klima uređaja, odnosno oluka obavezno je da se obezbijedi oticanje kondenzovane odnosno atmosferske vode na način koji onemogućava njeno razlivanje na javne površine i na zajedničke ili posebne djelove zgrade.

Zastakljivanje odnosno postavljanje drugih zaštitnih elemenata na zajedničkim terasama, terasama, lođama ili balkonima

Član 9

Prilikom zastakljivanja odnosno postavljanja drugih zaštitnih elemenata na zajedničkim terasama, terasama, lođama ili balkonima mora se voditi računa da odnosni elementi u djelu materijala i izgleda budu usklađeni sa spoljnim izgledom zgrade.

Odobrenje za radove iz stava 1 ovog člana izdaje organ uprave Glavnog grada nadležan za planiranje prostora i održivi razvoj.

Odobrenje iz stava 2 ovog člana izdaje se na osnovu idejnog rješenja, koje se izrađuje na osnovu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju Glavnog gradskog arhitekta u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata i uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika za cijelu zgradu ili za pojedinačni ulaz, odnosno uz saglasnost vlasnika posebnih djelova stambene zgrade, ukoliko se radovi izvode na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima stambene zgrade.

Natpisi, reklamni panoi, murali, bankomati, izložbene vitrine, ormari za novine, poštanska sandučad i slična oprema ili uređaji

Član 10

Natpisi, reklamni panoi, murali, bankomati, izložbene vitrine, ormari za novine, poštanska sandučad i slična oprema ili uređaji postavljaju se u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.

III NADZOR

Član 11

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za planiranje prostora i održivi razvoj i organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove.

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši komunalni inspektor.

Obezbjedenje komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši komunalni policajac.

Član 12

Kada se zgrada ne održava u skladu sa odredbama ove Odluke, komunalni inspektor će rješenjem naložiti organima upravljanja odnosno vlasnicima da otklone uočene nedostatke.

Rješenje iz stava 1 ovog člana sadrži opis radova koji treba da se izvedu na održavanju spoljnih djelova zgrade, rok u kojem su vlasnici dužni da izvedu radove, odnosno zaključe ugovor o izvođenju naloženih radova.

Rok za zaključenje ugovora za izvođenje radova ne može da bude duži od 30 dana od dana prijema rješenja, a rok za završetak radova odrediće se zavisno od obima i

složenosti radova koje je potrebno izvesti, s tim da ne može biti duži od 60 dana od dana zaključenja ugovora.

Izuzetno, na predlog organa upravljanja zgradom, odnosno vlasnika, komunalni inspektor može odobriti produženje roka za izvođenje radova za najduže 30 dana, ako ocijeni da je to zbog obima i složenosti radova opravdano.

Organ upravljanja zgradom odnosno vlasnici dužni su u roku koji je određen rješenjem, pismeno obavijestiti komunalnog inspektora da se pristupilo izvođenju radova, odnosno da je zaključen ugovor za izvođenje naloženih radova, dostavljanjem jednog primjerka ugovora.

Organi uprave Glavnog grada koji izdaju odobrenja odnosno dozvole u skladu sa odredbama ove odluke, po jedan primjerak odobrenja odnosno dozvole dostavljaju organu uprave nadležnom za inspekcijski nadzor i službi za vršenje komunalnog nadzora.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 13

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

1. ne obezbijede ispravan i uredan izgled spoljnih djelova zgrade (član 4);
2. radovima na fasadi mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno izgled i/ili boja fasade, bez odobrenja organa nadležnog za planiranje prostora i održivi razvoj (član 6, stav 1);
3. ako radove na fasadi zgrade kojima se ne mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno ne mijenja izgled i/ili boja fasade, vrše bez prijave radova organu uprave nadležnom za inspekcijski nadzor (član 6, stav 3).

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

Član 14

Novčanom kaznom od 500 do 10.000 eura, kazniće se pravno lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora, ako:

1. vrši radove zamjene odnosno postavljanja, roletne ili škure na spoljašnjim prozorima i vratima suprotno odredbi člana 7, stav 1;
2. postavi tendu iznad zidnog otvora stambenog objekta, roletne ili škure na spoljašnjim prozorima i vratima bez odobrenja koje izdaje organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove (član 7, stav 5);
3. vrši postavljanje oluka, klima i ventilacionih uređaja, satelitske antene i sličnih uređaja suprotno odredbama člana 8;
4. vrši poslove zastakljivanja odnosno postavljanja drugih zaštitnih elemenata na terasama, lođama ili balkonima suprotno odredbama člana 9.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 100 do 1.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 300 do 3.000 eura.

V ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

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

Član 16

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

Broj: 02-016/23-1605

Podgorica, 28. decembar 2023. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

PREDSJEDNICA,

dr Jelena Borovinić Bojović



Jelena Borovinić Bojović

Podaci o podnosiocu:

(ime i prezime fizičkog lica odnosno
naziv pravnog lica – upravnika zgrade)

(adresa)

(broj telefona)

Uprava za inspekcijske poslove

Prijava radova na fasadi zgrade

(član 6 Odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade)

1. Vlasnik objekta	
2. Lokacija objekta	_____ (broj katastarske parcele, katastarska opština, opština) _____ (broj urbanističke parcele) _____ (adresa objekta)
3. Opis radova na fasadi zgrade	☐ Radovi na fasadi kojima se ne mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno izgled i/ili boja fasade ☐ Radovi na farbanju fasade u istoj boji

(mjesto i datum)

(podnosilac zahtjeva)