

Na osnovu člana 24 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 kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuje se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji Glavnog grada - Podgorice.

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 podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

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;
- zaposlena lica u poslovnoj prostoriji u stambenoj zgradi.

Član 4

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenoj zgradi, utvrđenog ovom odlukom i zakonom.

Član 5

Sva prava i obaveze koje proističu iz ove odluke, stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja zgradom.

II KUĆNI RED U POSEBNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 6

Stanari su dužni koristiti stambene, odnosno poslovne prostorije u stambenoj zgradi u skladu sa namjenom i posebnom pažnjom, pazeći da druge vlasnike i korisnike ne ometaju u mirnom korišćenju njihovih posebnih djelova stambene zgrade.

Stanari su dužni da zajedničke dijelove stambene zgrade i zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade koriste u skladu sa njihovom namjenom.

Član 7

Posebni djelovi zgrade moraju biti obilježeni brojevima, a stanari su dužni da brojeve uredno održavaju.

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

Ako zgrada ima stan namijenjen za stanovanje domara, taj stan mora biti obilježen natpisom "službeni stan" o čemu se stara upravnik zgrade.

U svakom ulazu zgrade mora postojati spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora sa podacima o broju stana i sprata na kojem se nalazi, istaknut na vidnom mjestu o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 8

U vremenu od od 16,00 do 18,00 časova i od 21,00 do 06,00 časova, radnim danima, i u vremenu od 13,00 do 17,00 časova i od 23,00 do 08,00 časova, u danima vikenda, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade.

Zabranjeno je vikom, galamom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušavati mir u stambenoj zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl.).

Buka koja u zgradi nastaje prilikom korišćenja kućnih aparata, mašina, akustičkih i sličnih uređaja, ne smije preći graničnu vrijednost indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi, utvrđenih posebnim propisom.

Skupština stambene zgrade može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena utvrđenog u stavu 1 ovog člana i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 9

Zabranjeno je prosipanje tečnosti, bacanje predmeta, otpada, istresanje podnih i drugih prostirki sa prozora, balkona, terase i drugih djelova stambene zgrade.

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

Član 10

Prostorije u kojima se obavlja djelatnost pri kojoj se stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl., moraju imati urađenu izolaciju odnosno na drugi način obezbijediti da se ne ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara.

Član 11

Na prozoru, balkonu i terasi zabranjeno je držanje predmeta koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne dijelove drugih stanara.

Član 12

U stanu se mogu držati kućni ljubimci u skladu sa posebnim propisom Glavnog grada kojim se uređuje držanje kućnih ljubimaca.

III KUĆNI RED U ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 13

Zajedničke dijelove stambene zgrade (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja, zajednički podrumi, zajedničke garaže i slično) i zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade, svi stanari koriste u skladu sa njihovom namjenom, o čemu se stara skupština stambene zgrade, 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 propisom pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju.

Član 14

Skupština stambene zgrade određuje raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija (perionica, sušionica, zajedničke terase, krova, podruma i sl.) i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije poslije svake upotrebe dovedu u uredno stanje.

Član 15

U zgradi u kojoj postoji interfon upravnik zgrade dužan je da istakne brojeve kojim su označeni stanovi na mjestu predviđenom na interfonu.

Član 16

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade, koje pripada stambenoj zgradi; moraju se redovno održavati, o čemu se stara upravnik zgrade.

U zajedničkim prostorijama zgrade je zabranjeno držati stvari i predmete, osim onih koje su potrebne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 17

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 st. 1 i 3 ovog člana stara se upravnik zgrade.

Otklanjanje kvara na uređajima i instalacijama može se povjeriti samo ovlaštenim subjektima.

Član 18

Ogrijevni materijal (drva i ugalj), može se cijepati na mjestu i u vrijeme koje odredi skupština stambene zgrade.

Stanar je dužan da prostor iz stava 1 ovog člana, poslije cijepanja, dovede u stanje u kome ga je i zatekao.

Ogrijevni materijal se odlaže u podrumu i drugim prostorijama koje služe za tu namjenu.

Kada stambena zgrada nema prostoriju za smještaj ogrijevnog materijala, skupština stambene zgrade određuje mjesto za njegovo odlaganje.

Na balkonu i terasi ne može se držati ogrijevni materijal i drugi predmeti koji narušavaju izgled stambene zgrade.

Član 19

Zabranjeno je u zajedničkim prostorijama i u stanovima demontirati zajedničke uređaje i instalacije ili vršiti druge prepravke bez pisane 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.

Popravljanje 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.

Zabranjeno je probijanje novih otvora za dimnjake suprotno tehničkim propisima, projektu zgrade i bez odobrenja nadležnog organa.

Zabranjeno je zatvaranje dimnjaka i ventilacionih otvora, kao i korišćenje i priključivanje na ventilacione kanale umjesto dimnih kanala.

Član 20

Lica koja izvode radove u zgradi dužna su da o tome obavijeste upravnika zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne.

Radovi na spoljnom djelu zgrade obavljaju se na način i u skladu sa posebnom odlukom kojom se propisuju dopušteni radovi na spoljnjem dijelu zgrade.

Član 21

Stanar je dužan da u stambenoj zgradi na vidnom mjestu postavi poštansko sanduče, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto održava u ispravnom i uredenom stanju.

Član 22

Skupština stambene zgrade određuje mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja odluka skupštine, obavještenja, poziva i slično.

Skupština stambene zgrade dužna je da na oglasnoj tabli istakne obavještenje o licu koje je imenovano za upravnika zgrade, prava i obaveze upravnika stambene zgrade i sl.

Član 23

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 dimnjaci, o čemu se stara skupština stambene zgrade i upravnik.

Aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu u stambenoj zgradi se postavlja na vidnom mjestu i to najmanje po jedan aparat za elektroinstalacije, pored glavnog razvodnog ormara i najmanje po jedan aparat na svakoj etaži.

Tipovi aparata za gašenje požara se određuju uz predhodnu konsultaciju sa predstavnicima Službe zaštite i spašavanja Glavnog grada.

IV NADZOR

Član 24

Nadzor nad primjenom ove odluke vrši organ uprave Glavnog grada nadležan za stambene poslove.

Poslove inspeksijskog nadzora nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalni inspektor. Obezbjedeње komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni policajac.

V KAZNENE ODREDBE

Član 25

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

- ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (član 24 stav 1);
- ne obezbijedi aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu u skladu sa članom 24 st.2 i 3;

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

Član 26

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

- u lavaboe, kade i druge sanitarne uređaje koji su povezani na kanalizacionu instalaciju baca otpadke i druge predmete koji mogu zapušiti i oštetiti kanalizacione instalacije (član 9, stav 2);
- nema ugrađenu izolaciju ili na drugi način nije obezbjedio prostoriju u kojoj se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi i nastaje buka od rada uređaja (član 10);
- zajedničke prostorije u zgradi (stepeništa, hodnike, potkrovlja, sušionice, perionice, podume i sl.), koristi za stanovanje ili za obavljanje poslovne djelatnosti, osim kada je zajednička prostorija u skladu sa posebnim propisom pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju (član 13, stav 2).
- postupa suprotno odredbama člana 19.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se fizičko i 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 eura do 3.000 eura.

Član 27

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

- ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima (član 7 stav 1);
- ne obezbijedi raspored korišćenja zajedničkih prostorija (član 14, stav 1);
- ne odredi mjesto i vrijeme za cijepanje ogrijevnog materijala (član 18, stav 1);
- ne odredi mjesto za odlaganje ogrijevnog materijala kada stambena zgrada nema prostoriju za njegov smještaj (član 18, stav 4);
- ne odredi mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja odluka skupštine, obavještenja, poziva i slično (član 23 stav 1);
- ne istakne na oglasnoj tabli obavještenje o licu koje je imenovano za upravnika zgrade, kao i prava i obaveze upravnika stambene zgrade i sl. (član 23 stav 2).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 50 eura do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 250 eura.

Član 28

Novčanom kaznom od 300 eura do 1.500 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- koristi stambene, odnosno poslovne prostorije u stambenoj zgradi u suprotnosti sa njihovom namjenom (član 6 stav 1);
- ne postupa u skladu sa članom 6 stav 2;
- se ponaša na način koji ne obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade u skladu sa članom 8 stav 1;
- vikom, galamom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušava mir u stambenoj zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remeti mir mehaničkim izvorima buke - upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl. (član 8 stav 2);
- prosipa tečnost, baca predmete, otpad, istresa podne i druge prostirke sa prozora, balkona, terase i drugih djelova stambene zgrade (član 9, stav 1);
- drži predmete na prozoru, balkonu i terasi koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara (član 11);
- koristi zajedničke djelove stambene zgrade u suprotnosti sa njihovom namjenom (član 13 stav 1)
- ne postupi u skladu sa odredbom člana 14 stav 2;
- u zajedničkim djelovima zgrade drži predmete i stvari koje nisu potrebne za njihovo namjensko korišćenje (član 16 stav 2);
- ne koriste lift u skladu sa uputstvom o korišćenju lifta (član 17);
- ne cijepa ogrijevni material na mjestu i u vrijeme koje odredi skupština vlasnika (član 18 stav 1);

- ne dovede prostor nakon cijepanja u stanje u kome ga je zatekao (član 18 stav 2);
- ogrijevni material odlaže suprotno odredbi člana 18, stav 3;
- drži na balkonu i terasi ogrijevni material i druge predmete koji narušavaju izgled stambene zgrade (član 18 stav 5);
- postupa suprotno odredbama člana 20;
- ne postavi poštansko sanduče u stambenoj zgradi na vidnom mjestu, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto ne održava u uređenom stanju (član 22).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 50 eura do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 150 eura do 250 eura.

Član 29

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

- ne postavi natpis na ulaznim vratima domara (član 7 stav 3);
- na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora (član 7 stav 4);
- ne istakne odluku o drugačijem rasporedu vremena za odmor (član 8, stav 5);
- ne istakne brojeve kojim su označeni stanovi na mjestu predviđenom na interfonu (član 15);
- ne obezbijedi redovno održavanje ulaza, stepeništa, zajedničkih hodnika i dvorišta zgrade (član 16, stav 1);
- na liftu ne istakne uputstvo o načinu korišćenja i upotrebi lifta (član 17, stav 1)
- ne postavi upozornje da lift nije u funkciji (član 17, stav 3).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kazniće se fizičko i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 10 eura do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 30 eura do 250 eura.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 30

Upravnik stambene zgrade dužan je da istakne ovu odluku na oglasnoj tabli stambene zgrade.

Član 31

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 23/12, 27/15 i 34/16). Član 32

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

Broj: 02-016/23-1604

Podgorica, 28. decembar 2023. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE

**PREDSJEDNICA,
dr Jelena Borovinić Bojović**



Jelena Borovinić Bojović