

Crna Gora  
GLAVNI GRAD  
GRADONAČELNICA

Broj: 01-018/23-10642/1  
Podgorica, 15. decembar 2023. godine

Crna Gora  
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

18.12.23

Opis	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02-016	23-	1495	

## SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

PODGORICA

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/22) i člana 100 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 8/19, 20/21 i 49/22), podnosim **Prijedlog odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.**

Za predstavnika predlagača prilikom razmatranja Prijedloga u Skupštini Glavnog grada i njenim radnim tijelima, određen je **Andrija Babović**, v.d. sekretara Sekretarijata za komunalne poslove.

GRADONAČELNICA,

Prof. dr Olivera Injac

*Olivera Injac*

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 \_\_\_\_\_ 2023. godine, d o n i j e l a j e

## **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 podrazumijevaju 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 djelove 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, podrumne 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 spoljnjem 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 inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalni inspektor. Obezbjedenje 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, podrumi 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: 01 - \_\_\_\_\_

Podgorica, \_\_\_\_\_ 2023. godine

**SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA PODGORICE**  
**Predsjednica,**  
**dr Jelena Borovinić Bojović**

## **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 24 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim je propisano da su etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni su da se pridržavaju kućnog reda; kućni red iz stava 1 ovog člana uređuje se propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave i člana 54 stav 1 tač. 2 i 42 Statuta Glavnog grada ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 8/19, 20/21 i 49/22) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte.

## **II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o održavanju stambenih ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim je u članu 24 propisano ovlašćenje jedinici lokalne samouprave da donese propis kojim bi se bliže normirali uslovi kućnog reda kojih se moraju pridržavati etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade.

## **III OBJAŠNJENJE POJEDINIH ODREDABA ODLUKE**

Predložena Odluke koncipirana je tako da sadrži 6 poglavlja.

Poglavljem I "Opšte odredbe" članovima 1 i 2 propisan je predmet uređenja predložene odluke i propisana je upotreba rodno osjetljivog jezika u ovoj odluci.

Članom 3 propisano je koja se lica smatraju stanarima, u smislu ove odluke, članom 4 propisana je obaveza stanara o pridržavanju kućnog reda utvrđenim ovom odlukom i zakonom, a članom 5 je propisano da stanari sva prava i obaveze koje proističu iz ove odluke ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja zgradom.

Poglavljem II "Kućni red u posebnim djelovima stambene zgrade" od člana 6 do člana 11 propisano je korišćenje posebnih djelova stambene zgrade.

Članom 6 propisano je da su stanari 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.

Odredbama člana 7 propisano je obilježavanje posebnih djelova stambene zgrade, a odredbama člana 8 je propisano vrijeme u kome se stanari moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade i kada je zabranjeno vikom, galamom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušavati mir u stambenoj zgradi i u dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke.

Predloženom Odlukom, u članu 9 zabranjeno je prosipanje tečnosti, bacanje predmeta, otpada, istresanje podnih i drugih prostirki sa prozora, balkona, terase i drugih djelova

stambene zgrade, kao i bacanje otpadaka i drugih predmeta koji mogu zapušiti i oštetiti kanalizacione instalacije.

Članom 10 je propisano da 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.

Članom 11 je zabranjeno držanje predmeta na prozoru, balkonu i terasi koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara, a članom 12 propisana je upućujuća norma u vezi držanja kućnih ljubimaca u posebnim djelovima zgrade.

U Poglavlju III "Kućni red u zajedničkim djelovima stambene zgrade, od člana 13 do člana 23 propisano je korišćenje zajedničkih dijelova stambene zgrade.

Članom 13 propisano je da zajedničke dijelove stambene zgrade 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 i propisana je zabrana korišćenja zajedničkih prostorija u zgradi za stanovanje ili za obavljanje poslovne djelatnosti, osim kada je zajednička prostorija u skladu sa posebnim propisom pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju.

Članom 14 propisano je ovlašćenje skupštini stambene zgrade da odredi raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija, kao i obaveza stanara o njihovom urednom držanju, dok je članom 15 propisana obaveza skupštine stambene zgrade /upravnike zgrade o isticanju brojeva kojim su označeni stanovi na mjestu predviđenom na interfonu.

Predloženom Odlukom u članu 16 normirana je obaveza urednog održavanja ulaza, stepeništa, zajedničkih hodnika i dvorišta zgrade koje pripada zgradi, kao i zabrana držanja stvari i predmeta u zajedničkim prostorijama, osim onih koje su potrebne za namjensko korišćenje tih prostorija, članom 17 propisan način korišćenja i upotreba lifta, a članom 18 propisan je način pripreme i držanja ogrijevnog materijala.

U članu 19 normirana je zabrana: demontiranja zajedničkih uređaja i instalacija ili vršenje drugih prepravki bez pisane saglasnosti skupštine stambene zgrade i pravnog ili drugog lica kojem se povjere poslovi održavanja zgrade, ili vlasnika posebnog dijela zgrade, ako ti radovi zadiru u taj posebni dio; probijanja novih otvora za dimnjake suprotno tehničkim propisima, projektu zgrade i bez odobrenja nadležnog organa; zatvaranje dimnjaka i ventilacionih otvora i korišćenje i priključivanje na ventilacione kanale umjesto dimnih kanala. U istom članu je propisano da popravljavanje 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.

Članom 20 propisana je obaveza licima koja izvode radove u zgradi da o tome obavijeste upravnika zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne, kao i upućujuća norma na poseban propis kojim su uređeni dopušteni radovi na spoljnjem dijelu zgrade.

U članu 21 je propisana obaveza stanara za postavljanje, označavanje i održavanje poštanskog sandučeta, a članom 22 je propisana obaveza Skupštine stambene zgrade za postavljanje oglasne table, isticanje obavještenja o licu koje je imenovano za upravnika zgrade, njegova prava i obaveze i sl.

Odredbom člana 23 propisana je obaveze skupštine stambene zgrade u dijelu održavanja protivpožarne zaštite i dimnjaka. Istim članom je normirana obaveza postavljanja aparata za gašenje požara i uslovi za određivanje tipova aparata.

Poglavljem IV "Nadzor", odredbom člana 24 propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ uprave Glavnog grada nadležan za stambene poslove, kao i propisano vršenje inspekcijskog i komunalnog nadzora nad sprovođenjem ove odluke.

Poglavljem V "Kaznene odredbe", odredbama čl. 25, 26, 27, 28 i 29 predložene odluke propisane su novčane kazne za prekršaje odredaba predložene odluke, saglasno Zakonu o prekršajima, kojim su propisani rasponi u kojem se mogu propisati novčane kazne, odlukom jedinice lokalne samouprave.

Poglavljem V "Završne odredbe", odredbama čl. 30, 31 i 32 propisana je obaveza upravnika stambene zgrade da na vidnom mjestu u stambenoj zgradi istakne ovu Odluku, propisano je da stupanjem na snagu predložene odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 23/12, 27/15 i 34/16) i propisan je rok stupanja na snagu predložene odluke, osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi".

Shodno iznijetom, predlaže se Skupštini Glavnog grada da donese Odluku o kućnom redu u stambenim zgradam.



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA LOKALNU SAMOUPRAVU  
I SARADNJU SA CIVILNIM DRUŠTVOM

Broj:06-19/23- 4282/1

Vuka Karadžića 16, 81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 447 - 180  
email: lokalna.samouprava@podgorica.me  
www.podgorica.me

11.decembar 2023 godine

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD – PODGORICA  
SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE  
VD sekretaru Andriji Babović

**Veza:** Zahtjev broj 06-019/23-4282 od 11. decembra 2023. godine

**Predmet:** Mišljenje na Nacrt odluke o kućnom redu u stambenim zgradama

Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom razmotrio je Nacrt odluke o kućnom redu u stambenim zgradama koji je dostavljen na mišljenje ovom organu lokalne uprave aktom broj gornji, sa aspekta usaglašenosti sa Zakonom o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22), Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/15, 84/18, 111/22 i 140/22), Statutom Glavnog grada ("Službeni list CG – Opštinski propisi" br. 08/19, 20/21 i 49/22) i Pravno-tehničkim pravilima za izradu propisa ("Službeni list CG", broj 02/10) i daje sljedeće -

## MIŠLJENJE

U normativno pravnom smislu je Nacrt odluke o kućnom redu u stambenim zgradama (u daljem tekstu: Nacrt) usaglašen je sa Zakonom o lokalnoj samoupravi, Zakonom o održavanju stambenih zgrada, Statutom Glavnog grada i Pravno – tehničkim pravilima za izradu propisa.

### Pojedinačni prijedlozi i sugestije:

1. U članu 6 stav 2 brisati riječi: "pri korišćenju posebnog dijela stambene zgrade postupaju pažljivo i da ih čuvaju od oštećenja". Navedeno sugerišemo iz razloga što se ne može propisom ograničiti pravo upotrebe posebnog dijela stambene zgrade pod kojim se podrazumijeva i stan, sve dok to ne utiče na stabilnost zgrade, zajedničke djelove ili buku.

2. U članu 8 predlažemo brisanje stava 4 i 5. Četvrti stav definisan je članom 42 Odluke o komunalnom redu ("Službeni list – opštinski propisi" br. 29/20 i 7/21). Brisanje petog stava sugerišemo iz razloga što je članom 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada dato ovlašćenje lokalnoj samoupravi da svojim aktom uredi navedeno pitanje, pri čemu se ne daje mogućnost drugačijeg regulisanja od strane skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade. Takođe, ukoliko bi ostala predložena formulacija ostavila bi se mogućnost skupštinama etažnih vlasnika stambene i stambeno poslove zgrade da donose odluke o drugačijem rasporedu vremena za odmor, čime bi se obesmisllilo uređivanje navedenog pitanja ovom odlukom. Ukoliko se prihvati navedena sugestija potrebno je brisati član 30 stav 1 alineja 3 Nacrta.
3. Sugerišemo brisanje člana 20 stav 3 i 4 i člana 21. Navedeno je uređeno Nacrtom odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, Odlukom o komunalnom redu, kao i zakonskim propisima. U dijelu stvaranja buke isto je propisano članom 8 stav 3 koji upućuje na Odluku o komunalnom redu. Ukoliko se prihvati navedena sugestija potrebno je brisati član 29 stav 1 alineja 16 Nacrta.
4. Predlažemo da se za prekršaj iz člana 27 stav 1 alineja 1 doda i odredba kojom se utvrđuje odgovornost za fizičko lice (stanara).
5. Sugerišemo da se preciznije formuliše član 30 stav 1 u dijelu koji se odnosi na lice odgovorno za prekršaj, imajući u vidu da je stavom 2 propisana odgovornost fizičkog i odgovornog lica u pravnom licu, odnosno upravnika.


Na osnovu navedenih prijedloga i sugestija potrebno je uskladiti obrazloženje.

Obradili:  
*Nikola Jočić i Biljana Bošković*

Dostavljeno:

- Sekretarijatu za komunalne poslove;
- Predmet;
- Arhivi.

Sladana Anđušić  
v.d sekretarka  
*Sladana Anđušić*





Broj: D04-040/23-1698/1

Podgorica, 11. decembar 2023. godine

## I Z V J E Š T A J

### **o sprovedenoj javnoj raspravi o Nacrtu odluke o kućnom redu u stambenim zgradama**

Zaključkom 01-018/23- 9407 od 21.11.2023. godine, gradonačelnica je utvrdila Nacrt odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, koji je pripremio Sekretarijat za komunalne poslove.

Povodom Nacrta naznačene odluke, a saglasno Programu javne rasprave, organizovana je javna rasprava u trajanju od 15 dana, u periodu od 24. novembra 2023. godine, zaključno sa 08. decembrom 2023. godine.

U skladu sa navedenim Programom, Nacrt je objavljen kao podlistak u dnevnom listu „Pobjeda“ i na internet sajtu Glavnog grada, 24. novembra 2023. godine, a pored toga, dostavljen je odbornicima Skupštine Glavnog grada, mjesnim zajednicama Glavnog grada, kao i Centru za razvoj NVO, radi dostavljanja nevladinim organizacijama u cilju uključivanja u javnu raspravu.

Javnu raspravu u elektronskoj, pisanoj i usmenoj formi sproveo je Sekretarijat za komunalne poslove. U toku javne rasprave građanima, medijima i ostalim učesnicima data je mogućnost pisanog, elektronskog i usmenog izjašnjenja i ocjenjivanja uspješnosti i kvaliteta javne rasprave putem evaluacionih listića.

Centralna javna rasprava održana je u zgradi Skupštine Glavnog grada Podgorica - sala na II spratu, Ul. Njegoševa br.20 u Podgorici " 08. decembra 2023. godine, sa početkom u 10,00 časova.

Centralnoj javnoj raspravi prisustvovalo je 25 učesnika.

Javnu raspravu su pratili predstavnici štampanih medija i blagovremeno i adekvatno obavještavali građane o javnoj raspravi i pitanjima koja se uređuju naznačenom odlukom.

Na centralnoj javnoj raspravi v.d. sekretara Sekretarijata za komunalne poslove je upoznao prisutne sa razlozima koji su uticali da se pristupi izradi predložene odluke, kao i sa rješenjima iz odluke.

Na postavljena pitanja i primjedbe učesnika javne rasprave, v.d. sekretara Sekretarijata sa saradnicima dao je odgovore uz detaljna obrazloženja.

Obrađivaču su na Nacrt naznačene odluke dostavljene primjedbe i sugestije u pisanoj i usmenoj formi i to:

**I Gospodin Milomir Kosorić iz Podgorice, dostavio je sljedeću sugestiju:**

**1. Obzirom da je sve više zgrada atrijumskog tipa sa dvorištima koja su izuzetno akustična predlažem da se u Odluci uvrsti sledeće:**

**1.Zabranjene su radnje u dvorištima zgrada atrijumskog tipa koje izazivaju prekomjernu buku kao što su**

- obavljanje ugostiteljskih usluga,
- zanatskih radova od strane privrednika, osim radova za potrebe zgrade
- igranje fudbala i drugih igara koje izazivaju buku

**2.Zabranjuje se postavljanje mobilijara za ugostiteljske usluge**

**Zabranjeno je odlaganje smeća i otpadaka u atrijumu od strane poslodavaca koji se bave ugostiteljskim uslugama i prodajom roba široke potrošnje- jer predstavlja ruglo koje stanari neprekidno gledaju.**

**3.Skupštine stanara će detaljno svojim odlukama donijeti mjere kojim će definisati koje radnje se mogu izvoditi u atrijumima i u koje vrijeme.**

Data sugestija obrazlaže se da je sve više zgrada atrijumskog tipa sa dvorištima koja su izuzetno akustična.

**Stav obrađivača:**

Sugestije nijesu prihvaćene. Predloženim sugestijama zalazi se u normiranje materije koja je propisana posebnim aktima. Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list Crne Gore", br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20, 130/21) odredbama člana 80 propisane su norme koje se tiču zaštitu od buke I elektroakustičkih i/ili akustičkih uređaja, a Odlukom o komunalnom redu ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 29/20, 07/21) propisana je zabrana narušavanja komunalnog reda bukom, stvaranjem buke upotrebom mehaničkih uređaja i uređaja i opreme za hlađenje/grijanje odnosno ventilaciju iz ugostiteljskih objekata i objekata stambene i stambeno-poslovne namjene, iznad 55 dB (A) Laeq, izmjerene kalibrisanim uređajem za mjerenje buke na udaljenosti 2m od objekta ili aktivnosti od koje potiče buka, pri čemu se izmjerena vrijednost koriguje za +/- 3 dB (A) zbog odbijanja zvuka. Odlukom o održavanju čistoće ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi" broj 09/20)propisane su norme kojima se uređuje pitanje bacanja, odnosno odlaganja otpada. Takođe, ukoliko atrijumi predstavljaju dio parcele u vlasništvu etažnih vlasnika stambene zgrade, onda oni preko upravljanjčke strukture stambene zgrade upravljaju navedenim prostorom, odnosno za svaku dozvolu za obavljanje djelatnosti na navedenoj lokaciji mora da predhodi njihova saglasnost. Stoga iz navedenih razloga date sugestije nijesu prihvaćene.



## **II Služba komunalno policije je dala dvije sugestije.**

**1. Prva sugestija se odnose na poglavlje V "Kaznene odredbe" u kome su čl.26, 27, 28, 29 i 30 propisane novčane kazne za prekršaje odredaba po Nacrtu odluke, saglasno Zakonu o prekršajima, kojim su propisani rasponi u kojim se mogu propisati novčane kazne odlukom jedinice lokalnu samoupravu.**

**Sugestijom je predloženo da se rasponi novčanih kazne u čl. 28,29 i 30 utvrde kao u članovima 26 i 27, u skladu sa članom 24, stav 4 Zakona o prekršajima, odnosno da kršenje odredbi iz čl. 28,29 i 30 ne budu tretirani kao lakši prekršaji, već da se propišu veće novčane kazne za prekršaje u naznačenim stavovima.**

### **Stav obrađivača:**

Obrađivač je razmotrio datu sugestiju i istu djelimično prihvatio na način da je izmijenio čl. 27 i u okviru navedenog člana normirao kao prekršaje norme iz člana 9, stav 2, člana 13, stav 2 i člana 19, koje su bile predviđene kaznenim mjerama u članu 29. Takođe je u članu 29, st. 1, 2 i 3 izmijenio minimalni iznos novčane kazne tako da čl. 27 i 29 glase:

#### **Član 27**

"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, podrumi 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 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 29**

"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 obezbeđuje 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;
- postupa suprotno odredbama člana 21;
- ne postavi poštansko sanduče u stambenoj zgradi na vidnom mjestu, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto ne održava u uredenom 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”.

**2. Druga sugestija se odnose na izmjenu člana 13, stav 2 Nacrta odluke kojom je propisano “Zabranjeno je zajedničke prostorije u zgradi (stepeništa, hodnike, potkrovlja, sušionice, perionice, podrume 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” na način da isti glasi “Zabranjeno je zajedničke prostorije u zgradi (stepeništa, hodnike, potkrovlja, sušionice, perionice, podrume i sl.), koristi za odlaganje namještaja, bicikala, ogrijevnog materijala (drva, uglja...) otpada i ostalih stvari i predmeta iz posebnog**

dijela, za stanovanje ili za obavljanje poslovne djelatnosti, osim kada je zajednička prostorija u skladu sa posebnim propisom pretvorena u stan ili poslovnu prostoriju”.

Data sugestija se obrazlaže kao rezultat analize rada komunalnih policajaca Službe komunalne policije, koji u dužem periodu zaprimaju inicijative građana na korišćenje zajedničkih prostorija zgrade za odlaganje namještaja, bicikala, ogrijevnog materijala, otpada i ostalih stvari i predmeta iz posebnog dijela i za koje koriste institute upozorenja, budući da važećom Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama iste radnje nijesu propisane kao prekršaj.

**Stav obrađivača:**

Sugestija nije prihvaćena. Razmatrajući navedenu sugestiju, obrađivač ukazuje da je članom 16, stav 2 Nacrta odluke propisano: “U zajedničkim prostorijama zgrade je zabranjeno držati stvari i predmete, osim onih koje su potrebne za namjensko korišćenje tih prostorija”. Navedenom odredbom, koja je kaznenim odredbama, u članu 29 propisana kao prekršaj, propisano je da je u zajedničkim prostorijama zgrade je zabranjeno držati stvari i predmete, osim onih koje su potrebne za namjensko korišćenje tih prostorija, iz kojih proizilazi da je se u zajedničkim prostorijama ne mogu držati stvari i predmeti iz sugestije Službe komunalno policije, jer oni nijesu potrebni za namjensko korišćenje zajedničkih prostora. Taksativno nabrojanje stvari i predmeta koji se ne mogu držati u zajedničkim prostorijama ostavilo bi prostor za eventualnu zloupotrebu da se u navedenom prostoru može držati sve što odlukom nije zabranjeno. Stoga iz navedenih razloga data sugestija nije prihvaćena.

**III Gospodin Miloš Brković iz Podgorice dao je sugestiju da se u tekst Odluke uvrsti norma kojom se zabranjuje bacanje pirotehničkih sredstava - petardi sa balkona, lođa, prozora i slično, obrazlažući navedenu sugestiju problemom koji nastaje za građane, posebno u vrijeme novogodišnjih praznika, za stanare i prolaznike ispred stambenih zgrada.**

**Stav obrađivača:**

Sugestija nije prihvaćena. Razmatrajući navedenu sugestiju, obrađivač je imao u vidu da je Ministarstvo unutrašnjih poslova donijelo Naredbu o zabrani prodaje i upotrebe pirotehničkih sredstava razreda II – petardi (“Službeni list Crne Gore”, br. 094/23) u kojoj je u članu 1 propisano da se radi radi zaštite života, zdravlja i bezbjednosti ljudi, životne sredine i imovine zabranjuje prodaja i upotreba pirotehničkih sredstava razreda II - petardi. Imajući u vidu navedenu naredbu, sugestija nije prihvaćena.

**IV Gospodin Stanko Dabanović iz Podgorice je dao sugestiju da se Odlukom ograniči vrijeme kada kućni ljubimci mogu biti ostavljeni sami u posebnim djelovima stambenih zgrada kao i podizanjem novčanih kazni za prekršaje iz Odluke.**

Navedeno je obrazložio da ostavljeni kućni ljubimci stvaraju buku, posebno psi, lajanjem, cviljenjem i sl.

**Stav obrađivača:**

Prva sugestija nije prihvaćena iz razloga jer je držanje kućnih ljubimaca regulisano posebnim propisom Glavnog grada kojim se uređuje držanje kućnih ljubimaca.

Druga sugestija je usvojena kroz razmatranje sugestije koju je dala Služba komunalno policije

**V Gospođa Milena Šundić iz Podgorice je dala sugestiju da se propišu uslovi prilikom renoviranja, adaptacije, odnosno rekonstrukcije posebnih stambenih jedinica, posebno u slučajevima kada se prilikom izvođenja radova vrši uklanjanje ili izmiještanje zidova.**

**Sugestija se obrazlaže iz razloga što se uklanjanjem određenih zidova (nosećih) ugrožava statita, odnosno bezbjednost stanara.**

**Stav obrađivača:**

Sugestija nije prihvaćena iz razloga što je navedena materija (adaptacija i rekonstrukcija) tretirana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23)

**VI Gospodin Zvonko Saveljić iz Podgorice je dao sugestiju da se podignu novčane kazne zaprekršaje iz predložene Odluke.**

**Stav obrađivača:**

Sugestija je usvojena kroz razmatranje sugestije koju je dala Služba komunalno policije u skladu sa Zakonom o prekršajima kojim su u članu 24, st. 4 i 5 propisan raspon novčanih kazni koji jedinica lokalne samouprave može propisati.

**VII Gospodin Radojica Maraš, zaposlen u Službi zaštite i spašavanja Glavnog grada dao je sugestiju da naznačeni tipovi protivpožarnih aparata nijesu adekvatni naznačenoj namjeni, te je predložio konsultaciju sa predstavnicima naznačene Službe u pogledu tipova aparata i obukom sa njima.**

**Stav obrađivača:**

Sugestija je usvojena. U članu 24 je dodat novi stav koji glasi: "Tipovi aparata za gašenje požara se određuju uz predhodnu konsultaciju sa predstavnicima Službe zaštite i spašavanja Glavnog grada." U skladu sa navedenim izvršena je korekcija u drugom stavu navedenog člana u ome su brisani tipovi aparat za gašenje požara, a izvršena je korekcija u članu 26 u kome su u stavu 1, alineja 2, nakon broja "2" dodate riječi "i 3".

U konačnom, obrađivaču je dostavljeno 7 primjedbi i sugestija, od kojih je obrađivač jednu prihvatio u cjelosti, dvije djelimično, dok četiri primjedbe nijesu prihvaćene.

Prosječna ocjena kvaliteta javne rasprave, na skali od 1 do 5, bila je 4,50, a prosječna ocjena uspješnosti javne rasprave 4,60.

## **SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE**

## IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA  
OBRAĐIVAČ

Gradonačelnica  
Sekretarijat za komunalne poslove

NAZIV PROPISA

Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama

### 1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Donošenejm Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama, izvršiće se njeno usaglašavanje sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim je propisano ovlašćenje jedinici lokalne samouprave da donese propis kojim bi se bliže normirali uslovi kućnog reda kojih se moraju pridržavati etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade.

### 2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

Cilj koji se postiže ovim propisom je formalno usklađivanje sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22), kao i preciznije normiranje uslova kućnog reda kojih se moraju pridržavati etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade.

### 3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

Obaveza donošenja predložene odluke proizilazi iz odredbe člana 24 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim je propisano da su etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade dužni da se pridržavaju kućnog reda, koji se uređuje propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave, zbog čega nije bilo moguće razmatrati "status quo" opciju.

#### 4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Donošenjem predložene odluke, odnosno nakon njenog stupanja na snagu stvorit će se uslovi za veći nivo kućnog reda u stambenim zgradama, prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade i druga pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Predložena odluka ne proizvodi dodatne troškove za građane i privredu, već bi se njenim donošenjem stvorili uslovi za podizanje kulture stanovanja u stambenim zgradama.

#### 5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteći finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti.
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?
- Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.

Za sprovođenje Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama nije potrebno obezbjeđenje dodatnih sredstava iz Budžeta Glavnog grada

U postupku javne rasprave koja je trajala 15 dana obrađivaču je dostavljeno 7 primjedbi i sugestija, od kojih je obrađivač jednu prihvatio u cjeloosti, dvije djelimično, dok četiri primjedbe nijesu prihvaćene za koje je dato detaljno obrazloženje o razlozima neprihvatanju.

#### 6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Pri izradi Odluke nije korišćena eksterna ekspertska podrška.

Pravna lica, preduzetnici i fizička lica, kao i svi zainteresovani mogli su svoje primjedbe i

sugestije na Nacrt Odluke dati u postupku sprovođenja Javne rasprave.

**7: Monitoring i evaluacija**

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Ne postoje prepreke za implementaciju Odluke.

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene Odluke zaduženi su: organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove

Datum i mjesto,

Podgorica, 11. decembar 2023. godine

  
**Starješina ,**  
**Andrija Babović, dipl.ecc.master**





Crna Gora  
Glavni grad Podgorica

adresa: Ulica Njegoševa broj 13  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 665 079; fax: +382 20 665 080  
e-mail: [finansije@podgorica.me](mailto:finansije@podgorica.me)

**SEKRETARIJAT ZA FINANSIJSKE POSLOVE I ANALIZU BUDŽETA**

Broj: 05-400/23- 6739

12. decembar 2023. godine

**SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE  
v.d. sekretara Andriji Baboviću**

Veza: Vaš akt broj D04-040/23-1698/2 od 11. decembra 2023. godine

**Predmet: Mišljenje na Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa i na nacrt odluke o kućnom redu u stambenim zgradama**

Nakon uvida u tekst Nacrta odluke o kućnom redu u stambenim zgradama i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa koji su dostavljeni aktom broj D04-040/23-1698/2 dana 11. decembra 2023. godine, Sekretarijat za finansijske poslove i analizu budžeta daje sljedeće

**MIŠLJENJE**

Na dostavljeni tekst Nacrta odluke o kućnom redu u stambenim zgradama i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Analizirajući tekst Nacrta odluke o kućnom redu u stambenim zgradama i Izvještaj sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, u dijelu procjene fiskalnog uticaja, utvrđeno je da za implementaciju ovog nacrta odluke nije potrebno obezbjeđenje dodatnih sredstava u budžetu Glavnog grada.

Shodno navedenom, Sekretarijat za finansijske poslove i analizu budžeta nema primjedbi na dostavljeni tekst Nacrta odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.

S poštovanjem,

Balsa Spadijer,  
v.d. SEKRETARA

