

Primijeno: 18-12-2023				
Č.g. jed.	Jed. ves. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02-016	/	23-1496		

Crna Gora
GLAVNI GRAD
GRADONAČELNICA
Broj: 01-018/23-10673/1
Podgorica, 15.12.2023. godine

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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.**

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 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", broj 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 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 škure 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 trčeća 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 nekima, 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.

Inspekcijski 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 određiće 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: 01 - _____

Podgorica, _____ 2023. godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA PODGORICE

Predsjednica,

dr 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	<input type="checkbox"/> Radovi na fasadi kojima se ne mijenja materijal od kojih je postojeća fasada urađena, odnosno izgled i/ili boja fasade <input type="checkbox"/> Radovi na farbanju fasade u istoj boji

(mjesto i datum)

(podnosilac zahtjeva)

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 25 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim je propisano da je bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno: narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja; mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem; mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem; mijenjati i narušavati izgled na drugi način i da obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ 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 zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) Članom 25 Zakona propisano je ovlaštenje jedinici lokalne samouprave da donese propis o obimu i vrsti dopuštenih radova na fasadama stambenih zgrada kojim bi jedinica lokalnu samoupravu normirala uslove za izvođenje radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.

III OBJAŠNJENJE POJEDINIH ODREĐABA ODLUKE

Predložena Odluke koncipirana je tako da sadrži 5 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 dato je pojašnjenje pojedinih izraza iz Odluke, a članom 4 propisana je obaveza vlasnika zgrade da redovnim održavanjem obezbjedi ispravan i uredan izgled spoljnih djelova zgrade. Članom 5 su propisani radovi na spoljnim djelovima zgrade koji su dopušteni pod uslovima iz ove Odluke.

Poglavljem II "Posebne odredbe" od člana 6 do člana 13 propisani su pojedinačni uslovi za vršenje određenih radova na spoljnim djelovima zgrade.

Članom 6 propisano je da odobrenje za radove na fasadi kojim se mijenja materijal, izgled i/ili boja izdaje organ za poslove urbanizma, a ukoliko se ne mijenja, navedeni radovi se vrše na osnovu prijave radova službi za inspekcijski nadzor.

Članom 7 propisani su uslovi za zamjenu ili postavljanje tendi, roletni, škura na spoljašnjim prozorima i vratima.

Članom 8 normirani su uslovi za postavljanje oluka, klima i ventilacionih uređaja, satelitskih antena i sličnih uređaja, kao i nadležnost organa lokalne samouprave za poslove urbanizma za izdavanje uslova za postavljanje predmetnih objekata u slučaju kada navedeni uređaji ne mogu da se postavljaju na spoljnim djelovima zgrade, na mjestu koje je za to određeno projektom izgradnje ili rekonstrukcije objekta ili na

mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina (dvorišne fasade, zaklonjeni djelovi lođa, balkona ili terasa i sl.).

Predloženom Odlukom u članu 9 propisani su uslovi i nadležnost za izdavanje odobrenja za izvođenje radova zastakljivanja, odnosno postavljanja drugih zaštitnih elemenata na terasama, lođama ili balkonima. Normirano je da se prilikom zastakljivanja odnosno postavljanja drugih zaštitnih elemenata na terasama, lođama ili balkonima mora voditi računa da odnosni elementi u djelu materijala i izgleda budu usklađeni sa spoljnim izgledom zgrade.

Članom 10 naznačeno je da se natpisi, reklamni panoi, murali, bankomati, izložbene vitrine, ormari za novine, poštanska sandučad i slična oprema ili uređaji postavljaju u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuje održavanje komunalnog reda.

Poglavljem III "Nadzor", odredbom člana 11 propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ uprave nadležan za komunalne poslove i organ uprave nadležan za poslove urbanizma, kao i propisano vršenje inspekcijskog i komunalnog nadzora nad sprovođenjem ove odluke. Takođe je odredbom člana 12 propisano postupanje inspektora u slučaju kada se stambena zgrada ne održava u skladu sa odredbama ove Odluke, kao i obaveza organa lokalne uprave koji izdaju odobrenja odnosno dozvole u skladu sa odredbama ove odluke, da po jedan primjerak odobrenja odnosno dozvole dostavljaju službi za vršenje inspekcijskog i komunalnog nadzora.

Poglavljem IV "Kaznene odredbe", odredbama čl. 13 i 14, 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. 15 i 16, propisana je obaveza upravnika stambene zgrade da na vidnom mjestu u stambenoj zgradi istakne ovu Odluku 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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.



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

Broj:06-19/23- 4282/2

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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom razmotrio je Nacrt odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade 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 Nacrt odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade (u daljem tekstu: Nacrt) usaglašen je sa Zakonom o lokalnoj samoupravi, Zakonom o održavanju stambenih zgrada, Statutom Glavnog grada i djelimično sa Pravno – tehničkim pravilima za izradu propisa.

Načelna sugestija:

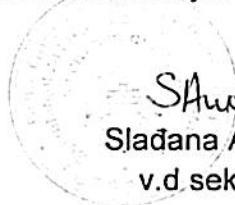
1. Nacrt odluke je potrebno uskladiti sa Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada u dijelu koji se odnosi na nazive odnosno navođenja poslova organa i službi Glavnog grada. U tom pravcu riječi: „za poslove urbanizma“ sugerišemo da se zamijeni riječima: „planiranje prostora i održivi razvoj“, riječi: „služba za inspeksijski nadzor“ zamijeniti riječima „organu uprave nadležnom za inspeksijski nadzor“ i sl.

2. Tekst Nacrta potrebno je uskladiti sa članom 3 kojim je izvršeno skraćivanje pojedinih izraza.

Pojedinačni prijedlozi i sugestije:

1. U članu 4 stav 1 poslije riječi "Vlasnici" potrebno je brisati riječ "zgrade". U stavu 2 istog člana riječ "stanje" zamijeniti riječju "izgledom" u skladu sa prethodnim stavom. Predlažemo da se stav 3 preciznije definiše u pogledu roka za uređivanje izgleda i dovođenja u funkcionalno stanje, prevashodno imajući u vidu da je za navedeni slučaj predviđena i kaznena odredba u članu 14 Nacrta.
2. U članu 6 stav 4 riječi "skupština stambene zgrade" zamijeniti riječima "upravnik zgrade", s obzirom da upravnik u skladu sa ovlaštenjima propisanim članom 190 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG" broj 19/09) zastupa, predstavlja zgradu, stara se o realizaciji programa održavanja stambene i vrši druge poslove utvrđene navedenim članom.
3. Član 11 je potrebno preformulisati i precizirati. U skladu sa Poglavljem II. tačka 1.1. Pravno- tehničkih pravila za izradu propisa, propis treba pisati jasnim stilom, jednostavnim riječima, tako da precizno izražava namjere donosioca propisa. Riječ "stambene" potrebno je zamijeniti riječima: "etažnih vlasnika zgrade", u skladu sa skraćanjem iz člana 3 Nacrta. U navedenom predlažemo da se dodatno razmotriti da li postavljanje klime treba da zavisi od odluke skupštine etažnih vlasnika ili je dovoljno odobrenje organa nadležnog za poslove urbanizma? Postavljanje roletni predlažemo da se uredi na način da na iste daje saglasnost upravnik u skladu sa ovom odlukom.
4. U članu 12 stav 1 riječ "komunalne" zamijeniti riječju "inspekcijske" u skladu sa nazivom organa utvrđenog važećom Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada

Na osnovu navedenih prijedloga i sugestija potrebno je uskladiti obrazloženje.


S. Anđušić
Slađana Anđušić
v.d. sekretarka

Obradili:
Nikola Jočić i Biljana Bošković




Broj: D04-040/23-1697/1

Podgorica, 11. decembar 2023. godine

I Z V J E Š T A J

o sprovedenoj javnoj raspravi o Nacrtu odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

Zaključkom 01-018/23- 9408 od 21.11.2023. godine, gradonačelnica je utvrdila Nacrt odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, 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 Milan Bogojević je dao sugestiju na dio Nacrta odluke kojim su kaznenim odredbama propisani rasponi novčanih kazni u članu 15, predlažući podizanje nivoa minimalne novčane kazne na iznos od 2.000€. Sugestiju je obrazložio da se u praksi prekršiocu sankcionišu sa minimalnim propisanim iznosom novčane kazne i da bi taj iznos bio u disproportiji sa eventualnom štetom koju bi prekrišalac mogao načiniti. Takođe je naveo da bi se podizanjem minimalnog iznosa novčane kazne, koju bi pratila kampanja po ovom pitanju uticalo na i građevinske firme da ugrađuju multisplit sisteme u novim stanovima, što će u krajnjem rezultovati i energetski efikasnijim objektima”.

Stav obrađivača:

Sugestija je djelimično usvojena na način da je podignut nivo minimalne novčane kazne u članu 15, tako da je u prvom stavu navedenog člana broj “150” zamijenjen brojem “500”, u drugom stavu broj “20” je zamijenjen brojem “100”, a u trećem stavu istog člana broj “50” je zamijenjen brojem “300”.

II Gospodin Miloš Brković iz Podgorice je dao sugestiju da se u Odluku o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, u članu 5 definišu i zajedničke terase. Navedeno obrazlaže radi izbjegavanja moguće uzurpacije navedenog prostora, kako od stanara, tako i od drugih lica.

Stav obrađivača:

Sugestija se prihvata. U članu 5, stav 1, alineja 4 se ispred riječi terase, dodaju riječi “zajedničke terase”. Takođe se u naslovu ispred člana 9 i u prvom stavu člana 9 ispred riječi “terasama” dodaju riječi “zajedničkim terasama”.

III Gospođa Valentina Dujović Radulović iz Podgorice dala je sugestiju da se postavljanje klima uređaja ne uslovljava saglasnošću Skupštine etažnih vlasnika, kako je propisano članom 11 Odluke ili da se propiše zabrana da se navedena saglasnost uslovljava novčanom naknadom.

Stav obrađivača:

Sugestija se djelimično usvaja. Razmatrajući navedenu sugestiju obrađivač je imao u vidu odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima u kojem je u članu 166, između ostalog navedeno da su zajednički djelovi stambene zgrade djelovi koji služe stambenoj zgradi kao

cjelini, i to: temelji; vertikalna konstrukcija; horizontalna (međuspratna konstrukcija); krov; prohodne i neprohodne zajedničke terase; fasada zgrade, uključujući prozore i vrata; elementi zaštite od spoljnih uticaja na zajedničkim djelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.); krovna i ostala limarija na zajedničkim djelovima zgrade,.... Takođe je članom 170 istog zakona propisano sljedeće: "Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu. Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih dijelova." U skladu sa navedenim, u članu 11 se nakon riječi "ulaz" dodaju riječi "odnosno vlasnici posebnih dijelova stambene zgrade , ukoliko se radovi izvode na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posbnim djelovima stambene zgrade.

U konačnom, obrađivaču su dostavljene 3 sugestije od kojih je obrađivač jednu sugestiju prihvatio u potpunosti, a dvije djelimično.

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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

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)?

Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) propisano je ovlašćenje jedinici lokalne samouprave da donese propis o obimu i vrsti dopuštenih radova na fasadama stambenih zgrada kojim bi jedinica lokalne samouprave normirala uslove za izvođenje radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.

Nedonošenjem navedene odluke ne bi na adekvatan, zakonit i precizan način bili normirani uslovi izvođenja radova na spoljnim djelovima stambene zgrade. Kontinuirani su prigovori građana na vlasnike posebnih djelova stambene zgrade da svojim "intervencijama" na fasadi zgrade ugrožavaju prava drugih vlasnika, a ujedno i narušavaju izgled i kvalitet fasade.

2. Ciljevi

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

Cilj koji se postiže ovim propisom je usklađivanje sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22). Takođe, donošenjem ovog propisa stvaraju se uslovi da se precizno normiraju i urede uslovi za izvođenje radova na spoljnim djelovima stambene zgrade, čime bi se zaštitila prava etažnih vlasnika i spriječilo eventualno oštećenje i ruženje izgleda fasade stambenih zgrada.

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 25 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG" br. 41/16, 84/18, 111/22 i 140/22) kojim

je propisano ovlaštenje jedinici lokalne samouprave da donese propis o obimu i vrsti dopuštenih radova na fasadama stambenih zgrada. Navedenim članom Zakona je propisano da je bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave zabranjeno: narušavati izgled fasada postavljanjem uređaja; mijenjati izgled stambene zgrade zastakljivanjem; mijenjati izgled stambene zgrade zazidavanjem; mijenjati i narušavati izgled na drugi način i da obim i vrstu dopuštenih radova iz stava 1 ovog člana, koji se mogu izvoditi na stambenoj zgradi propisuje nadležni organ lokalne samouprave, zbog čega nije bilo moguće razmatrati "status quo" opciju.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije 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 stvoriće se veća pravna sigurnost, kako etažnih vlasnika koja žele da izvrše radove na spoljnim djelovima stambene zgrade, da izvrše navedene radove na propisan način, tako i drugih etažnih vlasnika, kako bi se izbjegle eventualne štetne posljedica na njih od strane vršioca dopuštenih radova. Takođe bi se zaštitio i Glavni grad i građani u dijelu očuvanja estetike samih objekata.

Predložena odluka ne proizvodi dodatne troškove za građane i privredu, već bi se njenim donošenjem prenebjegnuli mogući troškovi koji bi nastali za građane usljed štete koja može nastupiti neuređenjem ove oblasti.

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 korišćenja 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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade nije potrebno obezbjeđenje dodatnih sredstava iz Budžeta Glavnog grada

U postupku javne rasprave koja je trajala 15 dana obrađivaču odluke pristigle su tri sugestije, od kojih je jedna u potpunosti prihvaćena, a dvije djelimično.

<p>6. Konsultacije zainteresovanih strana</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>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.</p>
<p>7: Monitoring i evaluacija</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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?
<p>Ne postoje prepreke za implementaciju Odluke. Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene Odluke zaduženi su: organ lokalne uprave nadležan za poslove urbanizma i organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove.</p>

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

SEKRETARIJAT ZA FINANSIJSKE POSLOVE I ANALIZU BUDŽETA

Broj: 05-400/23- 6711/2

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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

Nakon uvida u tekst Nacrta odluke o o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade 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

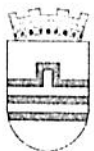
Na dostavljeni tekst Nacrta odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Analizirajući tekst Nacrta odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade 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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade.

S poštovanjem,

Blanka Spadijer,
V.D. SEKRETARA



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

Broj:06-19/23- 4282/2

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 obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

Sekretarijat za lokalnu samoupravu i saradnju sa civilnim društvom razmotrio je Nacrt odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade 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 Nacrt odluke o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade (u daljem tekstu: Nacrt) usaglašen je sa Zakonom o lokalnoj samoupravi, Zakonom o održavanju stambenih zgrada, Statutom Glavnog grada i djelimično sa Pravno – tehničkim pravilima za izradu propisa.

Načelna sugestija:


1. Nacrt odluke je potrebno uskladiti sa Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada u dijelu koji se odnosi na nazive odnosno navođenja poslova organa i službi Glavnog grada. U tom pravcu riječi: „za poslove urbanizma“ sugerišemo da se zamijeni riječima: „planiranje prostora i održivi razvoj“, riječi: „služba za inspekcijski nadzor“ zamijeniti riječima „organu uprave nadležnom za inspekcijski nadzor“ i sl.

2. Tekst Nacrta potrebno je uskladiti sa članom 3 kojim je izvršeno skraćivanje pojedinih izraza.

Pojedinačni prijedlozi i sugestije:

1. U članu 4 stav 1 poslije riječi "Vlasnici" potrebno je brisati riječ "zgrade". U stavu 2 istog člana riječ "stanje" zamijeniti riječju "izgledom" u skladu sa prethodnim stavom. Predlažemo da se stav 3 preciznije definiše u pogledu roka za uređivanje izgleda i dovođenja u funkcionalno stanje, prevashodno imajući u vidu da je za navedeni slučaj predviđena i kaznena odredba u članu 14 Nacrta.
2. U članu 6 stav 4 riječi "skupština stambene zgrade" zamijeniti riječima "upravnik zgrade", s obzirom da upravnik u skladu sa ovlaštenijima propisanim članom 190 Zakona o svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list CG" broj 19/09) zastupa, predstavlja zgradu, stara se o realizaciji programa održavanja stambene i vrši druge poslove utvrđene navedenim članom.
3. Član 11 je potrebno preformulisati i precizirati. U skladu sa Poglavljem II. tačka 1.1. Pravno- tehničkih pravila za izradu propisa, propis treba pisati jasnim stilom, jednostavnim riječima, tako da precizno izražava namjere donosioca propisa. Riječ "stambene" potrebno je zamijeniti riječima: "etažnih vlasnika zgrade", u skladu sa skraćanjem iz člana 3 Nacrta. U navedenom predlažemo da se dodatno razmotriti da li postavljanje klime treba da zavisi od odluke skupštine etažnih vlasnika ili je dovoljno odobrenje organa nadležnog za poslove urbanizma? Postavljanje roletni predlažemo da se uredi na način da na iste daje saglasnost upravnik u skladu sa ovom odlukom.
4. U članu 12 stav 1 riječ "komunalne" zamijeniti riječju "inspeksijske" u skladu sa nazivom organa utvrđenog važećom Odlukom o organizaciji i načinu rada uprave Glavnog grada

Na osnovu navedenih prijedloga i sugestija potrebno je uskladiti obrazloženje.


S. Anđušić
Sladana Anđušić
v.d sekretarka

Obradili:

Nikola Jočić i Biljana Bošković