

Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama

Odluka je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. [17/2015](#) i [26/2018](#).

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području opštine Budva.

Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana podrazumjevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cijju 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

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 3

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenim zgradama (u daljem tekstu: zgrade), utvrđenog Zakonom i ovom Odlukom.

Član 4

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

II POSEBNE ODREDBE

1. KUĆNI RED U POSEBNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 5

Stanari su dužni koristiti posebni dio stambene zgrade na način kojim se ne ometa mirno stanovanje i korišćenje stambenog prostora ostalih stanara.

U vrijeme od 14:00 do 18:00 časova i od 22:00 do 06:00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade.

Skupština vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli zajedno sa Odlukom o kućnom redu, o čemu se stara upravnik zgrade.

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

Član 6

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

Član 7

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 8

Posebni djelovi stambene zgrade moraju biti obilježeni brojevima.

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

Spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora u zgradi, mora biti istaknut na vidnom mjestu u ulazu zgrade, sa podacima o broju stana i spratu na kojem se stan nalazi, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 9

Stanari mogu u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu držanja kućnih ljubimaca i načinu postupanja sa napuštenim i izgubljenim životinjama držati pse, mačke i druge kućne ljubimce samo u svojim stambenim prostorijama, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

2. KUĆNI RED U ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 10

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja i sl.) i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajedničke prostorije ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove ili poslovne prostore.

U zajedničkim prostorijama zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 11

Skupština određuje raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Pri korišćenju zajedničke prostorije i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

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

Član 12

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

Nije dozvoljeno na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu zgrade, ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušiti izgled i čistoću.

Član 13

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

Član 14

Skupština je dužna da se stara o održavanju i kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u zgradi.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe i na svim vratima lifta istaći upozorenje da je lift u kvaru, o čemu se stara upravnik zgrade.

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

Član 15

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

Kada stambena zgrada nema prostoriju za smještaj ogrjevnog materijala, skupština vlasnika određuje mjesto za njegovo odlaganje.

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

Član 16

Skupština je dužna da na vidnom mjestu u zgradi istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade i domara, kojem se stanari mogu obratiti u slučaju kvara na liftu ili drugim uređajima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od prostorija skloništa, strujomjera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

Član 17

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

Član 18

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

Popravak 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.

Član 19

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

Radovi iz stava 1 ovog člana kao i radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade ne mogu se izvoditi u

vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vrijeme odmora.

Radovi koji se izvode kao hitni ili nužni radovi na stambenoj zgradi izvode se bez odlaganja bez obzira na utvrđeno vrijeme odmora.

Član 20

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama koje imaju ugrađenu protiv-požarnu zaštitu moraju se održavati uređaji u ispravnom stanju (hidranti, aparati i sl.), kao i redovno održavati i čistiti dimnjaci.

U stambenim zgradama se ne smiju držati eksplozivni materijali i naprave.

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 urednom stanju.

III NADZOR

Član 22

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

Poslove inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalna inspekcija i komunalna policija.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 22a

Novčanom kaznom od 100 eura do 1.500 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- se ponaša na način koji ne obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade u vrijeme od 14,00 do 18,00 časova i od 22,00 do 6,00 časova (član 5);

- vikom i galamom, glasnom muzikom, pjevanjem i sl., narušava mir u stambenoj zgradi i dvorištu stambene grade, ili remeti mir mehaničkim izvorima buke - upotrebom motora, mašina raznih uređaja i aparata (član 5);

- prosipa tečnost, baca predmete, otpad, istresa podne i druge prostirke sa prozora, balkona, terasa i drugih djelova stambene zgrade (član 6);

- na prozoru, balkonu, terasi drži predmete koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara (član 7);

- na ulaznim vratima ne postavi metalnu pločicu sa brojem stana (član 8);

- koristi zajedničke prostorije protivno članu 10 Odluke;

- ne dovede u uredno stanje zajedničke prostorije poslije svake upotrebe (član 11);

- na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu ostavlja predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušavati izgled i čistoću (član 12);

- u poslovnim prostorijama u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka, nemaju postavljenu izolaciju (član 13);

- ne postupa po uputstvu o korišćenju lifta;

- odlaže ogrijevni materijal van mjesta koje je određeno za tu svrhu (član 15);

- dvorište stambene zgrade, odnosno pripadajuću javnu površinu koristi suprotno odredbama člana 17;

- demontira zajedničke uređaje i instalacije ili vrši druge prepravke suprotno odredbama člana 18;

- na vidnom mjestu ne postavi poštansko sanduče (član 21).

Za prekršaje iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice 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.

Član 22b

Novčanom kaznom od 100 eura do 1.500 eura kazniće se za prekršaj skupština etažnih vlasnika ako:

- ne odredi raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i ne stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi (član 11);

- se ne stara o održavanju i kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu (član 14);

- ne odredi mjesto za odlaganje ogrijevnog materijala (član 15);

- ne istakne na vidnom mjestu obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade i domara (član 16).

Član 22c

Novčanom kaznom od 10 eura do 100 eura kazniće se upravnik stambene zgrade ako:

- ne istakne uputstvo na liftu o načinu njegovog korišćenja i upotrebe (član 14);

- u slučaju kvara ne isključi lift iz upotrebe i na svim vratima lifta ne postavi upozorenje da je lift u kvaru (član 14),

- na oglasnoj tabli stambene zgrade ne istakne ovu Odluku.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23

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

Član 24

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list Opštine Budva", br. 14/05).

Član 25

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