

ЦРНА ГОРА ОПШТИНА ПЛУЖИНЕ ПЛУЖИНЕ				
Примљено: 23.10.2025				
Орг. јединица	Клас. знак	Редни број	Прилога	Вриједност
03		148/1		

PREDLOG

Na osnovu člana 80 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG-Opštinski propisi“, br. 39/18), a u vezi sa članom 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24) i članom 27 stav 1 tačka 10 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 85/22, 81/25 i 98/25), Predsjednik Opštine Plužine, **p o d n o s i**

P R E D L O G ODLUKE O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA NA TERITORIJI OPŠTINE PLUŽINE

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuje se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji opštine Plužine.

Pod stambenim zgradama u smislu ove odluke smatraju se stambene i stambeno-poslovne zgrade u etažnoj svojini (u daljem tekstu: zgrade).

Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana podrazumijevaju se prava i obaveze stanara stambene zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova stambene zgrade, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi u pogledu njihove upotrebe, čuvanja od oštećenja, održavanja čistoće, reda i mira u zgradi.

Kućnim redom utvrđuju se prava i dužnosti:

- vlasnika, zakupaca stana i članova njegovog porodičnog domaćinstva koji u stanu stanuju ili koriste stan, uključujući goste i posjetioce;
- vlasnika, odnosno zakupca poslovnog prostora u stambenoj zgradi;
- vlasnika ili zakupca ostalih posebnih djelova zgrade i
- zaposlenih lica u poslovnom prostoru stambene zgrade.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Član 3

Stanari su dužni da se pridržavaju kućnog reda u stambenoj zgradi utvrđenog Zakonom i ovom odlukom.

Stanarom, u smislu ove odluke, smatra se svako lice koje koristi stan ili poslovnu prostoriju u stambenoj zgradi bez obzira na svoj stambeni status, pol i uzrast, vlasnik stana, zakupac stana, podstanar, vlasnik ili zakupac poslovnog prostora, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva, odnosno lica koja su zaposlena kod vlasnika, odnosno zakupca poslovnog prostora.

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

Organi upravljanja su: Skupština vlasnika i Upravnik zgrade.

Kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.

Član 4

Posebni djelovi zgrade u smislu ove odluke su: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr.

Posebnim djelovima stambene zgrade smatraju se i sporedni djelovi kao što su otvoreni balkoni, terase i dr.

Zajednički djelovi stambene zgrade, u smislu ove odluke su: 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, dimnjaci i ventilacioni kanali, hidranti, protivpožarni sistemi i instalacije, uključujući i protivpožarne aparate u zajedničkim djelovima zgrade, požarni prilazi, ljestve i stepeništa, liftovi u zajedničkim djelovima zgrade sa instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovnu upotrebu, instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade, instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući reviziona okna, vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim djelovima zgrade, električne instalacije stepenišne rasvjete i drugih potrošača u zajedničkim djelovima zgrade, glavna razvodna ploča sa uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne djelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade, nužna i panik rasvjeta, zajednička instalacija centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do ventila radijatora, odnosno ventila potrošača u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, radijatori i druga grejna tijela u zajedničkom dijelu zgrade, telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade, zajedničke televizijske i radio antenske instalacije, uključujući i satelitske instalacije sa pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućavaju zajednički prijem do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade, instalacije i uređaji za zvono, električne brave i interfoni od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade, zajednička kotlarnica i toplana, zajednički sistemi za klimatizaciju, zajednička potkrovlja, perionice - vešernice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže, garažna mjesta, svjetlarnici, zajednička hidrofora postrojenja i bunari za vodu, pumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu, električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje liftova i sl., gromobranske instalacije i ostali djelovi i instalacije neophodni za održavanje i zajedničku upotrebu stambene zgrade.

Zajednički djelovi stambene zgrade su i oni djelovi koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, posebni holovi, tavani, podrumi, dimnjaci, terase, uređaji za grijanje i sl.).

Zajednički djelovi stambene zgrade su i drugi djelovi koji su u posebnoj zgradi ili su dio druge zgrade (zajedničke kotlarnice, zajednički hidrofori, skloništa i sl.) i zajednički prostor koji pripada zgradi (dvorište) služe za potrebu svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Stanari su dužni da posebne i zajedničke djelove zgrade i zajedničko zemljište koje pripada urbanističkoj parceli na kojoj se zgrada nalazi i koje služi za redovnu upotrebu zgrade, koriste u skladu sa namjenom i čuvaju ih od oštećenja i kvara, na način da ne ometaju ostale stanare u korišćenju posebnog i zajedničkog dijela zgrade i ne ugrožavaju bezbjednost drugih.

II POSEBNE ODREDBE

KUĆNI RED U POSEBNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 5

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

Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem remetiti mir u zgradi, kao i dvorištu stambene zgrade.

Obilježavanje stanova

Član 6

Stanovi 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 zakupca stanova i poslovnih prostora sa podacima o broju stana i sprata na kojem se nalazi, istaknut na oglasnoj tabli o čemu se stara upravnik zgrade.

Natpisi i reklame na vratima stana i drugim prostorijama u zgradi postavljaju se uz odobrenje skupštine vlasnika. Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni, dovede u ispravno stanje.

Vrijeme odmora i dozvoljeni nivo buke

Član 7

U vrijeme odmora, zabranjeno je vikom, galamom, glasnom muzikom ili na drugi način narušavati mir u zgradi i dvorištu stambene zgrade i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl.).

U vremenu od 16:00 do 18:00 časova i od 22:00 do 07:00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade, kao i u danima vikenda u vremenu od 13:00 do 17:00 časova i od 23:00 do 08:00 časova.

Dozvoljeni nivo buke u zatvorenom prostoru u zgradi u kojem se obavlja privredna ili druga djelatnost, kao i dozvoljeni nivo buke na otvorenom prostoru koji pripada urbanističkoj parceli, ne smije prelaziti granične vrijednosti indikatora buke.

Balkoni, terase i lođe

Član 8

Na balkonima, terasama ili lođama zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su stari namještaj, ogrevni i sličan materijal.

Zabranjeno je na djelovima zgrade iz stava 1 ovog člana držati neobezbijedene saksije sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti prolaznike ili oštetiti vozila. Cvijeće se zaliva na način da se voda ne razliva i ne pada na javnu površinu ili vlaži fasadu zgrade.

Zabranjeno je na balkonima, terasama i lođama koristiti kućne aparate (šporeti, roštilji i sl.) za pripremanje hrane.

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

Stanari su dužni da sa balkona, terasa i lođa svog stana uklanjaju snijeg i led, vodeći računa da time ni u kom slučaju ne ugroze bezbjednost prolaznika i ne oštete automobile.

Zabranjeno je odlaganje, gomilanje, cijepanje i razbijanje ogrevnog materijala u stanu, na balkonu, lođi, terasama, potkrovlju, hodniku i trotoaru oko zgrade.

Vodovodne i kanalizacione instalacije

Član 9

Stanari su dužni da vodovodne i kanalizacione instalacije u svom posebnom dijelu drže u ispravnom i urednom stanju.

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

Stanari su dužni da u zimskom periodu preduzimaju mjere zaštite protiv smrzavanja i pucanja vodovodnih instalacija u stanovima. Dok su van upotrebe, dovodne instalacije moraju biti zatvorene.

Briga o kućnim ljubimcima

Član 10

Stanari mogu u skladu sa posebnim propisima držati kućne ljubimce, ali su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Poštansko sanduče

Član 11

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

Uslovi obavljanja privredne djelatnosti

Član 12

Poslovne prostorije u okviru zgrade, u kojima se obavljanjem privredne i druge djelatnosti, oslobađa para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i slično, moraju se izolovati i urediti na način da se ne ometa stanovanje i ne ugrožava zdravlje stanara.

Postavljanje reklama

Član 13

Lica koja obavljaju djelatnost poslovnu ili neku drugu, imaju mogućnost da na krovu ili fasadi zgrade postavljaju reklamne panoje, svjetleće i druge reklame (u daljem tekstu: reklame), po prethodnom odobrenju nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa posebnim propisima.

Lice koje je postavilo reklamu, u roku od 15 dana od dana prestanka obavljanja poslovne djelatnosti, dužno je da istu ukloni.

Ukoliko postavljanje reklame ograničava vlasnika u nesmetanom korišćenju stana, koji se nalazi u neposrednoj blizini reklame, uslov za izdavanje odobrenja iz stava 1 ovog člana je i pisana saglasnost stanara tog stana.

Član 14

Vlasnik posebnog dijela je dužan da učestvuje u troškovima održavanja zajedničkih djelova zgrade i urbanističke parcele na kojoj se nalazi zgrada, na način utvrđen zakonom.

III KUĆNI RED U ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 15

Zajedničke djelove stambene zgrade (stepenište, hodnici, podrumi, potkrovlje, vešernice, prostorije za sušenje veša, 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, podrumi 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 16

O čistoći zajedničkih prostorija u zgradi stara se skupština vlasnika, upravnik zgrade i svi stanari.

Spoljni djelovi zgrade (vrata, prozori, svjetlarnici, izlozi i sl.) moraju se držati u čistom i ispravnom stanju.

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

Radovi na redovnom održavanju zgrade obuhvataju i sprovođenje mjera preventivne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije.

Član 17

Nije dozvoljeno na ulazima, hodnicima, holovima i stepeništu i zajedničkom dijelu podruma ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode i narušavati izgled i čistoću (bicikl, trotinet, dječja kolica, ormarići, obuća, saksije sa cvijećem, drva i sl.).

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke, smeće i nečistoću na stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama i dvorištu stambene zgrade.

Zabranjeno je crtati, pisati ili na bilo koji drugi način oštećivati zidove, vrata, prozore uređaje i druge dijelove zgrade.

Održavanje lifta

Član 18

Skupština vlasnika i upravnik zgrade su dužni da se staraju o održavanju, kontroli i ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u zgradi.

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

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, što je obaveza upravnika zgrade.

O postavljanju uputstva i upozorenja stara se upravnik zgrade.

Stanar koji primijeti da je lift u kvaru, dužan je da o tome odmah obavijesti upravnika zgrade i ne smije samostalno preduzimati radnje za otklanjanje kvara.

U slučaju zaglavljivanja u liftu ne smiju se nasilno otvarati vrata, već je lice dužno pozvati upravnika zgrade koji je od strane ovlaštenog servisera upoznat na koji način treba postupati u ovakvim slučajevima.

Lift se ne može koristiti protivno svojoj namjeni i nosivosti, odnosno za prenos teškog građevinskog materijala, namještaja i opreme za stan, koji po svojoj težini i dimenzijama nijesu primjereni tehničkim karakteristikama lifta.

Uređaji i instalacije protivpožarne zaštite i dimnjaci

Član 19

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.

Radi zaštite od požara u zgradi, obavezno je:

- da sve peći budu postavljene na odgovarajuće izolacione podloge;
- redovno čišćenje dimnjaka i
- malterisanje eventualnih pukotina na dimnjacima.

Pepeo se ne smije istresati na mjesta određena za odlaganje otpada iz domaćinstva (podzemni kontejneri), već na mjestima određenim (naznačenim) za odlaganjem pepela.

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

Dimnjaci i dimovodni kanali se moraju održavati i čistiti redovno, najmanje jednom u godini, o čemu se stara upravnik.

Stanari i korisnici poslovnih prostora u čijem dijelu se nalazi otvor za prilaz dimnjaku, dužni su da dozvole pristup kako bi se nesmetano obavili radovi na čišćenju dimnjaka, u suprotnom snosiće odgovornost za nastalu štetu.

Rasvjeta

Član 20

Ulaz i stepenište koji nemaju automatsko osvjetljenje moraju biti osvijetljeni o čemu se stara upravnik zgrade.

Upravnik je dužan da rasvjetu u zajedničkim djelovima stambene zgrade održava u ispravnom stanju.

Zabranjeno je na bilo koji način uništavati rasvjetu ili bilo koje druge elemente rasvjete (sijalice, prekidače i dr).

Interfon

Član 21

U zgradi u kojoj postoji interfon, upravnik zgrade ili skupština vlasnika dužni su da istaknu imena stanara na mjestu predviđenom za interfon.

Antene i drugi uređaji

Član 22

Na fasadi ili krovu zgrade, na mjestu gdje odredi skupština vlasnika može se postaviti zajednička ili posebna televizijska antena ili drugi uređaji koji omogućavaju prijem televizijskog i telefonskog signala uslove koje propiše skupština vlasnika.

Popravku kvarova na zajedničkim televizijskim i drugim instalacijama mogu obavljati samo lica koja su ovlašćena za obavljanje ovakvih poslova.

Bezbjednost za vrijeme vremenskih nepogoda

Član 23

Upravnik zgrade je dužan da za vrijeme kiše, snijega i drugih vremenskih nepogoda obezbijedi da prozori na stepeništu, svjetlarnicama, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama i zajedničkim djelovima zgrade budu zatvoreni.

Stanari su dužni da sa prozora, terasa, balkona uklanjaju snijeg i led, pri čemu moraju voditi računa da ne oštete zajedničke prostorije i zajedničke djelove zgrade i ne ugroze bezbjednost ostalih stanara i prolaznika.

Stanari su dužni da u zimskom periodu preduzmu mjere zaštite od smrzavanja i pucanja vodovodnih i kanalizacionih instalacija u stanovima i poslovnim prostorijama.

Podrumi i sušionice

Član 24

U podrumu nije dozvoljeno držanje zapaljivih predmeta i zapaljivih tečnosti.

Ogrevni materijal (pelet, drva) se odlaže u vlasničkim podrumima.

Kada stambena zgrada nema prostoriju za smještaj ogrevnog materijala, skupština vlasnika odrediće mjesto za njegovo odlaganje u skladu sa važećim propisima.

Ogrevni materijal može se cijepati isključivo u vlasničkim podrumima, poštujući vrijeme odmora propisano članom 7 ove odluke.

Zajedničke sušionice su zajednički djelovi zgrade namijenjeni za sušenje veša od strane svih etažnih vlasnika stambene zgrade.

Osim opreme koja se koristi za sušenje veša, zabranjeno je držanje i odlaganje bilo kakvih drugih predmeta u sušionicama.

O rasporedu korišćenja sušionice odlučuje skupština.

Dvorište stambene zgrade i parking prostor

Član 25

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 lokalne uprave, uz prethodnu saglasnost skupštine vlasnika.

Član 26

Skupština vlasnika, polazeći od potrebe da se obezbijedi red i jednakost u korišćenju zajedničkog parking prostora, može da donose odluku prema kojoj će svi stanari koji posjeduju više od jednog automobila (uključujući i službena vozila) na parking prostoru zgrade parkirati samo jedno vozilo koje redovno koriste, dok su ostala vozila dužni premjestiti i parkirati na druga odgovarajuća mjesta izvan parkinga zgrade. Na ovaj način se obezbjeđuje da svi stanari imaju mogućnost korišćenja zajedničkog prostora za parkiranje, te da se spriječe problemi poput blokiranja prolaza, parkiranja uz ivičnjake ili na samoj ulici i trotoarima, što narušava bezbjednost i red u zajednici.

Član 27

Spoljni djelovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni.

O čistoći i ispravnosti spoljnih djelova zgrade stara se skupština vlasnika, upravnik zgrade i svi stanari.

Zabranjeno je bacati ili stavljati otpad ili nečistoću po stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, uređajima uključujući i lift u zgradi i u dvorištu.

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

Zabranjeno je prljati ili na bilo koji način oštećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge djelove zgrade.

Za sva činjenja iz prethodnog stava nastala izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih prostora i djelova zgrade, odgovoran je vlasnik/korisnik stana ili poslovnog prostora koji je navedeno učinio.

Izvođenje građevinskih i drugih radova

Član 28

Zabranjeno je u posebnim i zajedničkim djelovima zgrade izvođenje radova na postavljanju i demontiranju instalacija, uređaja i opreme i njihova popravka, kao i izvođenje građevinskih radova na zgradi bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave i bez saglasnosti skupštine vlasnika, ili vlasnika posebnog dijela stambene zgrade, ako se radovi odnose i na taj posebni dio.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana, podrazumijeva pribavljanje odobrenja nadležnih organa, kada su u pitanju radovi za koje je u skladu sa zakonom, obavezno pribavljanje takvog odobrenja.

Lice koje izvodi građevinske, građevinsko-zanatske i instalaterske radove u zgradi ili na zgradi, dužno je da prethodno o tome obavijesti organ upravljanja zgradom, da prijavi dan početka, vrstu i trajanje radova i da po obavljenom poslu prostorije u zgradi koje su bile predmet radova ili na bilo koji način vezane za izvođenje radova, ostavi u urednom stanju.

Obavezu obavješćavanja ima i stanar kada izvodi radove u stanu ili poslovnim prostorijama.

Radovi iz stava 3 ovog člana, kao i radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova, ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vrijeme odmora, osim u slučajevima havarije i potrebe za hitnim intervencijama, radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti i zaštite njihove imovine, radi sprečavanja daljih štetnih posledica.

Električne, telekomunikacione i plinske instalacije

Član 29

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija, ormarića sa električnim i telekomunikacionim uređajima, instalacija za dovod plina, koji služe zgradi kao cjelini ili zajedničkim djelovima zgrade, pa sve do mjesta odvajanja instalacija za pojedini posebni dio zgrade.

Popravku kvarova na električnim i telekomunikacionim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje električnim, telekomunikacionim i plinskim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove i kojima su ti poslovi povjereni u skladu sa odlukom skupštine vlasnika.

Oglasna tabla

Član 30

U zgradi mora postojati mjesto za postavljanje oglasne table.

Skupština vlasnika određuje mjesto za postavljanje oglasne table, potrebne za isticanje odluka skupštine vlasnika, oglasa, obavješćenja, poziva i slično.

Obaveze upravnika

Član 31

Upravnik stambene zgrade dužan je da na vidnom mjestu na ulasku u stambenu zgradu istakne:

- ovu odluku i međusobna pravila etažnih vlasnika donijeta po odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada;

- vrijeme odmora u zgradi;
- obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade;
- spisak zajedničkih prostorija i zajedničkih djelova sa naznakom o njihovoj namjeni i
- druge informacije i odluke skupštine vlasnika bitne za stanare i uspostavljanje reda i poštovanja odredaba zakona i ove odluke.

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

U slučaju promjene vlasnika, odnosno korisnika stana, upravnik zgrade je dužan da spisak stanara ažurira.

Vlasnik stana odnosno poslovnog prostora dužan je da upravniku zgrade prijavi takvu promjenu u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

IV NADZOR

Član 32

O sprovođenju odredaba ove odluke stara se skupština vlasnika, upravnik stambene zgrade i svi stanari.

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

Obezbjedeње komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni policajac.

Poslove inspekcijskog nadzora nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni inspektor.

V KAZNE NE ODREDBE

Član 33

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - etažni vlasnik, etažni vlasnik - predsjednik skupštine i korisnik posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade, ako:

- ne otkloni bez odlaganja kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim i/ili zajedničkim djelovima zgrade i/ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 174 stav 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- ne izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade o svom trošku, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika i/ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 174 stav 5 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- nije otklonio kvarove i oštećenja koja su nastala usljed izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje o svom trošku, u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja (član 178 stav 2 tačka 1 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- kao imalac prava nadogradnje, u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, nije obezbijedio na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove (član 178 stav 2 tačka 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- ne dovede uređaje, prostorije i instalacije u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova, kao imalac prava nadogradnje, u roku od 10 dana po završetku radova (član 178 stav 2 tačka 3 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- ne obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova kao imalac prava nadogradnje najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova (član 178 stav 2 tačka 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);

- ne obrazuje organe upravljanja stambenom zgradom (član 180 stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- ne saziva i ne vodi sjednice skupštine i najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, ne obavještava sve vlasnike o terminu održavanja skupštine (član 184 st. 3 i 4 Zakona o svojinsko pravnim odnosima);
- ne opunomoći predstavnika u skupštini kao suvlasnik ili zajedničar posebnog dijela i punomoćje ne dostavi u pisanoj formi predsjedniku skupštine u slučaju iz člana 6 stav 4 ovog zakona (član 6 stav 5 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima utvrđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne naknadi utrošena sredstva sa zajedničkog računa u slučaju iz člana 12 stav 4 ovog zakona (član 12 stav 4 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obezbijedi obavljanje hitnih radova na zajedničkom dijelu zgrade i sredstva za obavljanje hitnih radova, srazmjerno učešću neto površine svog posebnog dijela stambene zgrade u površini svih posebnih djelova, prema stvarnim troškovima, ako nijesu formirani organi upravljanja (član 12 stav 5 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obavijesti upravnika ili pravno lice kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade o potrebi preduzimanja hitnih radova po saznanju, bez odlaganja (član 13 stav 1 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne prijavi bez odlaganja upravniku štetu, za koju je saznao da je nastala na zajedničkim djelovima, i/ili štetu na posebnim djelovima stambene zgrade, ako prijeti opasnost ostalim djelovima stambene zgrade (član 13 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne preduzme nužne mjere, kad prijeti opasnost od štete iz člana 13 stav 2 ovog zakona, bez pristanka ostalih etažnih vlasnika (član 13 stav 3 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne naknadi organu lokalne uprave troškove za radove iz člana 15 stav 1 ovog zakona u rokovima i na način koji odredi nadležni organ lokalne uprave (član 15 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne omogući obavljanje redovnih, hitnih i nužnih radova i/ili pristup ovlašćenim licima u svoj poseban dio (član 15 stav 4 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne uplati mjesečni iznos na zajednički račun zgrade, i to u iznosu od 1 bod/m² neto stambene ili neto površine poslovnog prostora, odnosno 0,5 boda/m² neto površine nestambenog prostora koji čine: zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže i garažna mjesta kao akontaciju za troškove iz člana 16 stav 1 ovog zakona (član 16 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne prijavi skupštini vlasnika ili upravniku svaku promjenu koja se tiče raspolaganja posebnim dijelom stambene zgrade ili njegovim dijelom (član 23 stav 1 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne dostavi upravniku pisano obavještenje o zakupu u roku od 15 dana od dana izdavanja u zakup posebnog dijela stambene zgrade (član 23 stav 3 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne dostavi jedan primjerak ugovora o zakupu, ovjeren od notara, ili drugog nadležnog organa organu uprave nadležnom za poslove naplate poreza, u roku od 15 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu posebnog dijela stambene zgrade, (član 23 stav 6 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- se ne pridržava utvrđenog kućnog reda (član 24 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- narušava izgled fasade postavljanjem uređaja i/ili mijenja izgled stambene zgrade zastakljivanjem, i/ili mijenja izgled stambene zgrade zazidavanjem i/ili mijenja li/ili narušava izgled na drugi način, bez odobrenja nadležnog organa lokalne uprave (član 25 Zakon o održavanju stambenih zgrada).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Na pitanja o kućnom redu koja nijesu uređena ovom odlukom primjenjuju se odredbe Zakona održavanja stambenih zgrada i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima.

Član 34

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice - investitor stambene zgrade, ako samostalno ne snosi troškove redovnog održavanja, nužnih i hitnih radova stambene zgrade i urbanističke parcele, ne organizuje poslove održavanja stambene zgrade i ne preduzme aktivnosti za formiranje organa upravljanja stambene zgrade u periodu od godinu dana od dana prenosa prava svojine najmanje jednog posebnog dijela stambene zgrade sa investitora na kupca, odnosno od dana upisa te promjene u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 16 stav 6 Zakona o održavanju stambenih zgrada).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se odgovorno lice u državnom organu, organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Član 35

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 10.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice – upravnik, odnosno privremeni upravnik, ako:

- ne obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi, u skladu sa uslovima i rokovima predviđenim propisom iz člana 10 stav 4 ovog zakona (član 10 stav 3 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obezbijedi obavljanje hitnih radova, bez odlaganja (član 12 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obezbijedi obavljanje hitnih radova i na posebnom dijelu zgrade, ako te radove ne izvrši etažni vlasnik i ako je to neophodno radi održavanja zajedničkih djelova zgrade i zgrade kao cjeline (član 12 stav 3 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne pokrene postupak izvršenja na osnovu izvršne isprave iz člana 16 stav 7 ovog zakona, ako etažni vlasnik ne plaća mjesečni iznos troškova održavanja stambene zgrade iz člana 16 st. 1 i 2 ovog zakona duže od tri mjeseca, u roku od osam dana od dana isteka navedenog roka (član 16 stav 10 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- u roku od osam dana od upisa stambene zgrade u registar stambenih zgrada ne podnese zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade, radi otvaranja zajedničkog računa iz člana 19 stav 1 ovog zakona (član 19 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- u roku od osam dana od dobijanja matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade ne otvori zajednički račun stambene zgrade kod finansijske institucije, (član 19 stav 6 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne vodi evidenciju o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele (član 21 stav 1 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne podnese izvještaj o korišćenju sredstava za održavanje stambene zgrade skupštini u roku od 30 dana od dana završetka radova redovnog održavanja stambene zgrade koji su većeg obima, nužnih i hitnih radova na stambenoj zgradi, kao i godišnji izvještaj (član 21 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- u roku od 10 dana od dana prestanka mandata, ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o prestanku mandata (član 21 stav 6 Zakon o održavanju stambenih zgrada);

- u roku od sedam dana od dana prestanka mandata ne podnese izvještaj o sredstvima na zajedničkom računu i ne preda pečat stambene zgrade i dokumentaciju vezanu za poslove održavanja stambene zgrade (član 21 stav 7 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne sazove sjednicu skupštine etažnih vlasnika radi njenog konstituisanja u roku od 15 dana od dana imenovanja (člana 22a stav 1 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- prilikom upućivanja drugog poziva za održavanje konstitutivne sjednice skupštine etažnih vlasnika, ne upozori etažne vlasnike o poslasticama propuštanja konstituisanja skupštine etažnih vlasnika, ako se na osnovu saziva iz člana 22a stav 1 ovog zakona na održanoj sjednici ne konstituišu organi upravljanja stambene zgrade, jer nije prisutno više od polovine etažnih vlasnika odnosno nema kvoruma (član 22a stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- u roku od pet dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne istakne obavještenje sa sadržajem propisanim članom 22a stav 7 na oglasnoj tabli stambene zgrade, ili na drugi način ne obavijesti etažne vlasnike o konstituisanju skupštine etažnih vlasnika (član 22a stav 6 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- u roku od osam dana od dana održavanja konstitutivne sjednice, ne dostavi nadležnom organu lokalne uprave po jedan ovjereni primjerak odluke i drugog akta skupštine iz člana 22a st. 4 i 5 ovog člana sa izvještajem o aktivnostima na konstituisanju skupštine etažnih vlasnika, (član 22a stav 8 Zakon o održavanju stambenih zgrada);
- ne obavijesti nadležni organ lokalne uprave o promjenama iz člana 23 stav 1 ovog zakona (član 23 stav 2 Zakon o održavanju stambenih zgrada).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 150 eura do 2.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 30 eura do 2.000 eura.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 36

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

Član 37

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 24/2007).

Član 38

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

Broj: 01-018/25-1014/1

Datum: 22.10.2025. godine



PREDSJEDNIK
Slobodan Delić