

2065.

Na osnovu člana 25, stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 41/16 i 84/18) i člana 43 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Bar ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 37/18), Skupština opštine Bar na sjednici održanoj 05.12.2019. godine, donijela je

ODLUKA

o obimu i vrsti dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade

("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 051/19 od 17.12.2019)

I 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

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, terase, prozori, izlozi, portal, vrata i drugi otvori na zgradi, oluci i drugi građevinski elementi zgrade koji su vidljivi sa javne površine;
- Vlasnik je pravno ili fizičko lice koje je vlasnik stana, odnosno poslovnog prostora (u daljem tekstu: vlasnik).

Član 3

Vlasnici zgrade dužni su 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 stambene zgrade nisu uredni i u funkcionalnom stanju, dovođenje u uredno i funkcionalno stanje se obavlja u najkraćem mogućem roku.

Član 4

Prilikom pojedinačne zamjene roletni ili grila na prozorima i vratima u stanovima i zajedničkim prostorijama, mora se voditi računa da iste budu jednoobrazne, u pogledu materijala i izgleda, sa postojećima u stambenoj zgradi.

Član 5

Spoljašnji izgled stambene zgrade mora se održavati na način koji je predviđen projektom.

Za izvođenje radova zamjene postojeće fasade pribavlja se mišljenje glavnog gradskog arhitekta o varijantama boja, upotrebi dekorativnih elemenata u oblikovanju fasade, kako bi objekat u prostoru i okruženju bio usaglašen sa okolnim objektima, samo ukoliko stambena zgrada ne posjeduje projekat izgradnje odnosno rekonstrukcije.

U cilju zaštite spoljašnjeg izgleda stambene zgrade zabranjeno je:

- na fasadi zgrade, crtati grafite, lijepiti oglase, plakate i drugi propagandni materijal bez odobrenja nadležnog organa;
- ispuštati vodu iz uređaja za klimatizaciju ili sa ovim uređajima na drugi način ugrožavati vlasnike i korisnike posebnih djelova zgrade;

Član 6

Na fasadi zgrade mogu da se naslikaju murali, uz saglasnost skupštine etažnih vlasnika i glavnog gradskog arhitekta, na idejno rješenje murala.

Glavni gradski arhitekta dužan je da prije davanja saglasnosti pribavi mišljenje nadležnog organa lokalne uprave za oblast na koju idejno rješenje murala odnosi.

Murali, u smislu ove odluke, su umjetnička djela isključivo estetske nekomercijalne sadržine koji se slikaju na spoljnim djelovima zgrade, u cilju stvaranja i razvoja kulturnog ambijenta i estetskog izgleda grada.

Član 7

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u stambeno poslovnoj zgradi dužan je da postavi poslovno ime na za to predviđeno mesto u skladu sa propisima koji važe za privremene objekte ili propisom kojim je uređeno održavanje komunalnog reda, uz prethodno pribavljenu saglasnost skupštine vlasnika.

Izlozi poslovnih prostorija koji nisu u funkciji, moraju se održavati na način da ne narušavaju estetski izgled zgrade odnosno ulice.

Član 8

Vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora u zgradi, dužan je da obezbijedi uredan izgled spoljnih djelova zgrade i po prestanku obavljanja delatnosti u poslovnom prostoru.

Lice iz stava 1 ovog člana, dužno je da ukloni sva obavještenja, reklamne i druge oznake koje su upućivale na obavljanje delatnosti u tom prostoru.

II POSEBNE ODREDBE

Klima uređaji

Član 9

Klima uređaji mogu da se postavljaju na spoljnim djelovima zgrade, na mjestu koje je za to određeno projektom izgradnje ili rekonstrukcije objekta.

Ukoliko nije moguće postaviti klima uređaje na način iz st. 1 ovog člana, oni se postavljaju na osnovu odobrenja koje izdaje organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Odobrenje iz stave 2 ovog člana se izdaje na osnovu idejnog rješenja na koje je saglasnost dao glavni gradski arhitekta.

Glavni gradski arhitekta će u postupku davanja saglasnosti voditi računa da se klima uređaji postavljaju na mjestima koja nisu vidljiva sa javnih površina (dvorišne fasade, zaklonjeni djelovi lođa i balkona ili terase i sl.) ukoliko su ispunjeni tehnički uslovi.

Pri postavljanju klima uređaja obavezno je da se obezbijedi oticanje kondenzovane vode na način koji onemogućava njeno razlivanje na javne površine i na zajedničke ili posebne djelove stambenih zgrada.

Tende

Član 10

Tenda je montažna konstrukcija sa odgovarajućim zastorom, koja se postavlja na fasadi zgrade iznad zidnog otvora (ulazna vrata, balkon, terasa), radi zaštite od sunca.

Oblik tende mora da prati oblik zidnog otvora iznad kojeg se postavlja.

Sve tende na istoj zgradi moraju biti jednoobrazne.

Tenda iznad ulaza u poslovni prostor (kod stambeno poslovnih zgrada) postavlja se po propisima koji važe za privremene objekte.

Postavljanje tendi iznad zidnog otvora stambenog objekta vrši se na osnovu odobrenja koje izdaje organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Odobrenje iz stava 5 ovog člana se izdaje na osnovu idejnog rješenja na koje je saglasnost dao glavni gradski arhitekta.

Zastakljivanje i zazidavanje

Član 11

Zastakljivanje i zazidavanje terasa, balkona ili lođa nije dozvoljeno.

Izuzetno zastakljivanje i/ili zazidavanje terasa, balkona ili lođa može se dozvoliti ukoliko projektant stambene zgrade da pismenu saglasnost da se na ovaj način mijenja spoljni izgled zgrade.

Radovi iz stava 1 ovog člana vrše se na osnovu odobrenja koje izdaje organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Odobrenje iz stava 3 ovog člana se izdaje na osnovu idejnog rješenja na koje je saglasnost dao glavni gradski arhitekta.

Zastakljivanje i zazidavanje svih otvorenih prostora na stambenoj zgradi (terase, balkoni ili lođe) vršiće se na osnovu idejnog rješenja iz stava 4 ovog člana.

Član 12

Idejno rješenje za postavljanje uređaja i predmeta iz člana 9, 10 i 11 ove odluke izrađuje se na zahtjev skupštine vlasnika stambene zgrade odnosno upravnika zgrade.

Rješenje iz stava 1 ovog člana izrađuje se za svaki ulaz stambene zgrade kao funkcionalne cjeline.

Uz zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje prilaže se odluka skupštine vlasnika stambene zgrade, a po potrebi i drugi dokazi.

Reklame

Član 13

Postavljanje reklamne oznake na fasadi, krovu i drugim površinama zgrade vidljivim sa javnih površina uređuje se propisima koji važe za privremene objekte i propisom kojim je uređeno održavanje komunalnog reda.

III NADZOR

Član 14

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora i organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove.

Inspekcijски nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši komunalni inspektor, na osnovu ovlašćenja i primjenom upravnih mjera propisanih ovom odlukom, zakonom kojim je uređeno održavanje stambenih zgrada i zakonom kojim je uređen inspekcijски nadzor.

Obezbjedenje komunalnog reda i komunalni nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalna policija.

Član 15

Kada se stambena 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 stambenom 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 stambenom 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.

IV KAZNE NE ODREDBE

Član 16

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

1. ne obezbijede ispravan i uredan izgled spoljnih djelova stambene zgrade (član 3);
2. spoljašnji izgled stambene zgrade ne održava na način koji je predviđen članom 5 Odluke;
3. dozvoli slikanje murala na fasadi zgrade, bez idejnog rješenja na koji su saglasnost dali nadležni organi (član 6 stav 1);
4. ne obezbijedi postavljanje tende u skladu sa odredbama člana 10.

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

Član 17

Novčanom kaznom od 100 do 1.000 eura, kazniće se fizičko lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik stana ili poslovnog prostora, ako:

1. postavi klima uređaj na spoljnim djelovima zgrade suprotno odredbama člana 9;
3. zastakli i/ili zazida terasu, balkon ili lođu suprotno odredbama člana 11.

Član 18

Novčanom kaznom od 50 do 100 eura, kazniće se fizičko lice - vlasnik, zakupac ili drugi korisnik poslovnog prostora, ako:

1. poslovno ime postavi suprotno odredbama člana 7 stav 1 Odluke;
2. ne održava izloge poslovnih prostorija koje nisu u funkciji čime narušava estetski izgled zgrade (član 7 stav 2);
3. ne obezbijedi uredan izgled spoljnih djelova zgrade i po prestanku obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru (član 8).

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

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

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o nužnim radovima u stambenim zgradama ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 07/07 od 24.12.2007, 25/11 od 16.08.2011).

Član 21

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

Broj: 030-684

Bar, 05.12.2019. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

PREDSJEDNIK

Miće Orlandić, s.r.