

1879.

Na osnovu člana 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16 i 84/18), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 43 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Bar ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 37/18), Skupština opštine Bar, na sjednici održanoj 22.12.2020. godine, donijela je

## **ODLUKA**

### **o kućnom redu u stambenim zgradama**

**("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 045/20 od 28.12.2020)**

#### **I OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1**

Ovom odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na teritoriji Opštine Bar.

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

Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana podrazumijevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova zgrade, zajedničkih djelova zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi, održavanje čistoće, reda i mira u zgradi.

##### **Član 2**

Stanari su dužni da se pridržavaju kućnog reda u zgradi, utvrđenog zakonom i ovom odlukom.

##### **Član 3**

Stanarima, u smislu ove odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici;
- zakupci stanova i poslovnih prostora;
- članovi porodičnog domaćinstva lica iz alineje 1 i 2 ovog člana;
- zaposlena lica u poslovnoj prostoriji u stambenoj zgradi.

##### **Član 4**

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

#### **II POSEBNE ODREDBE**

##### **Član 5**

Stanari su dužni da posebne djelove zgrade koriste u skladu sa njihovom namjenom, na način da se drugim vlasnicima ne pričinjava nikakva šteta.

Zabranjeno je vikom, lupom, mehaničkim izvorima buke - upotrebom motora, mašina, raznih aparata ili sličnim radnjama i postupcima remetiti mir u zgradi, kao i u dvorištu zgrade.

##### **Član 6**

Posebni djelovi zgrade moraju biti obilježeni brojevima, a stanari su dužni da brojeve uredno održavaju.

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

Ako zgrada ima stan namijenjen za stanovanje domara, taj stan mora biti obilježen natpisom "službeni stan".

Na svakom ulazu zgrade mora postojati spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora sa podacima o broju stana i sprata na kojem se nalazi, istaknut na vidnom mjestu o čemu će se starati upravnik zgrade.

##### **Član 7**

U zgradi u kojoj postoji interfon upravnik zgrade dužan je da istakne brojeve kojim su označeni stanovi na mjestu predviđenom na interfonu.

Upravnik stambene zgrade je dužan da obezbijedi i postavi zajedničko poštansko sanduče na vidnom mjestu, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto održava u ispravnom i urednom stanju.

### Član 8

Natpise i reklame na zidovima hodnika, natpise i reklame firme na fasadi ili drugim spoljnim djelovima zgrade stanar može postaviti ukoliko obavlja poslovnu djelatnost u zgradi u skladu sa važećim propisima i obaveznom saglasnošću skupštine etažnih vlasnika.

Po iseljenju ili prestanku obavljanja poslovne djelatnosti, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje.

### Član 9

Zajednički djelovi zgrade (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja, zajednički podrumi, zajedničke garaže i slično), i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajednički djelovi zgrade ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, bez posebne odluke Skupštine.

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

### Član 10

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

Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

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

### Član 11

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade moraju se redovno održavati. Prolaz kroz ove prostorije i dvorište mora biti oslobođen svih stvari koje bi ometale bezbjedan prolaz.

Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uređaj za automatsko osvetljenje noću moraju biti osvijetljeni.

U zgradama u kojima postoji interfon, Skupština može odrediti da ulazna vrata u zgradu budu stalno zaključana.

### Član 12

Ukoliko u zgradi postoje skloništa u svojini stanara, skupština je dužna da obezbijedi održavanje istih u ispravnom i urednom stanju, na način koji omogućava njihovu pravovremenu upotrebu u slučaju opasnosti.

### Član 13

Za vrijeme kiše i drugih vremenskih nepogoda, prozori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

Prozori na podrumu koji se otvaraju radi provjetravanja moraju biti zaštićeni odgovarajućom žicom ili rešetkama.

### Član 14

Na terasama, lođama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade, kao što su stari namještaj, sudovi za smještaj kućnog smeća, ogrijevni i drugi sličan materijal.

Zabranjeno je na djelovima zgrade iz stava 1. ovog člana, prozorima i drugim djelovima zgrada držati neobezbjedene posude sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

Cvijeće se zaliva na način da se voda ne razliva i pada na javnu površinu ili vlaži fasadu zgrade.

### Član 15

Prostorije u kojima se obavljanja djelatnost pri kojoj se stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl., moraju imati urađenu izolaciju odnosno na drugi način obezbijediti da se ne ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara.

### Član 16

Ukoliko u zgradi nema prostorija namijenjenih za smještaj ogrijevnog materijala, skupština određuje mjesto gdje će pojedini stanari držati ogrijevni materijal.

Zabranjeno je cijepati ogrijevni materijal u stanovima i na drugim mjestima koja za to nisu određena.

### Član 17

Skupština je dužna da obezbijedi izvođenje redovnog servisa i kontrolu bezbjednosti liftova u upotrebi u skladu sa uslovima i rokovima predviđenim propisom kojim se uređuje servis i kontrola bezbjednosti liftova.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

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 na svim vratima lifta istaći upozorenje da je lift u kvaru.

Stanar koji primjeti da je lift u kvaru, dužan je da o tome odmah obavijesti upravnika zgrade.

O postavljanju upozorenja i uputstva iz stava 2 i 3 ovog člana stara se upravnik zgrade.

### Član 18

Skupština određuje mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja odluka skupštine, obavještenja, poziva i slično.

Skupština je dužna da na oglasnoj tabli istakne obavještenje o licu koje je imenovano za upravnika odnosno privremenog upravnika zgrade, prava i obaveze upravnika odnosno privremenog upravnika zgrade i slično.

Skupština je dužna da na vidnom mjestu u zgradi istakne obavještenje o licu 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 19

Dvorište 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 20

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.

Popravljanje kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove.

Zabranjeno je probijanje novih otvora za dimnjake suprotno tehničkim propisima, projektu zgrade i bez odobrenja nadležnog organa.

Zabranjeno je zatvaranje dimnjaka i ventilacionih otvora, kao i korišćenje i priključivanje na ventilacione kanale umjesto dimnih kanala.

### Član 21

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

Odredbe stava 1. ovog člana važe i za lica koja postavljaju antene na krovu ili drugim spoljnim djelovima zgrade.

Radovi iz stava 1 i 2 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 22

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.

Vrata, prozori, škure, roletne i sl. u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika.

Spoljni izgled fasade, bojanje balkona, vrata, prozora, zamjena roletni na prozorima i vratima stanova i zajedničkim djelovima zgrade i drugi slični radovi vrše se u skladu sa odlukom kojom se uređuje obim i vrsta dopuštenih radova na spoljnim djelovima stambene zgrade i propisuju prava i obaveze vlasnika zgrade u održavanju spoljnih djelova zgrade.

### Član 23

Zabranjeno je trešenje tepiha, posteljine i drugih stvari sa balkona, prozora, terasa i drugih djelova zgrade. Ovi poslovi se mogu obavljati samo na posebno određeno mjesto i u određeno vrijeme.

Mjesto i vrijeme iz stava 1. ovog člana određuje skupština.

### Član 24

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

Nije dozvoljeno na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu 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 zaprljanja nastala izvan redovnog i uobičajenog korišćenja zajedničkih prostora i djelova zgrade, odgovoran je vlasnik stana ili poslovnog prostora čiji korisnik je zaprljanje učinio.

### Član 25

U pogledu mjesta i načina držanja kućnog otpada kao i otpada koji ne spada u kućni otpad, primjenjuju se odgovarajući Opštinski propisi.

### Član 26

U stanu se mogu držati kućni ljubimci u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuju uslovi i način držanja kućnih ljubimaca.

Stanari su dužni da vode računa da životinje iz stava 1 ovog člana ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

### Član 27

U periodu od 15,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 06,00 časova stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

Skupština može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor u okviru ukupnog vremena određenog u stavu 1 ovog člana.

### Član 28

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;
- malterisanje eventualnih pukotina na dimnjacima.

Pepeo koji nije ugašen ne smije se istresati na mjesta određena za odlaganje otpada.

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

### Član 29

U ulazima u stambenim zgradama postavljaju se štampane procedure za postupanje u slučaju zaštite i spašavanja, kao i obavještenja o važnim telefonskim brojevima službi za spašavanje (policija, vatrogasci, hitna pomoć, operativni komunikacioni centar).

Hodnici i stepeništa obilježavaju se "panik" osvjetljenjem i smjerom kretanja u slučaju evakuacije.

Aparat za gašenje požara sa uputstvom za upotrebu u stambenoj zgradi se postavlja na vidnom mjestu i to najmanje po jedan aparat (tipa: CO2-5kg) za elektroinstalacije, pored glavnog razvodnog ormara i najmanje po jedan aparat (tipa: S-9) na svakoj etaži.

## III NADZOR

### Član 30

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

Poslove inspekcijiskog nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši komunalni inspektor.

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

## IV KAZNE NE ODREDBE

### Član 31

Novčanom kaznom od 150 do 10.000 eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

- ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih uređaja i redovno održavanje dimnjaka (član 28 stav 1);
- ako ne preduzme mjere da se u stambenim zgradama ne drže eksplozivni materijali i naprave (član 28 stav 4);
- ako ne postupi u skladu sa odredbama člana 29.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se fizičko lice i upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 30 do 1.000 eura.

### Član 32

Novčanom kaznom od 150 do 10.000 eura, kazniće se za prekršaj pravno lice, ako:

1. nema ugrađenu izolaciju ili na drugi način nije obezbijedio prostoriju u kojoj se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi i nastaje buka od rada uređaja (član 15).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 20 do 1.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 50 eura do 3.000 eura.

### Član 33

Novčanom kaznom od 100 do 1500 eura, kazniće se za prekršaj stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima (član 6 stav 1);
2. na vidnom mjestu u ulazu zgrade ne istakne spisak vlasnika odnosno zakupaca stana (član 6 stav 4);
3. u zgradi u kojoj postoji interfon ne istakne brojeve kojim su označeni stanovi na mjestu predviđenom na interfonu (član 7 stav 1).
4. ne postavi zajedničko poštansko sanduče na vidnom mjestu, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto održava u ispravnom i urednom stanju (član 7 stav 2).
  1. ne obezbijedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovom namjenom (član 9);
  2. ne odredi raspored korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja (član 9 stav 1);
  3. ne obezbijedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište (član 11);
  4. ne obezbijedi održavanje u ispravnom i urednom stanju zajedničkih podrumskih i drugih prostorija u zgradi koja su određene za sklonište, na način koji omogućava njihovu pravovremenu upotrebu u slučaju opasnosti (član 12);
  5. ne obezbijedi zajedničke prostorije za vrijeme vremenskih nepogoda, kao i podrumске prostorije odgovarajućom žicom ili rešetkama (član 13);
  6. ne obezbijedi vršenje kontrole ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u stambenoj zgradi (član 17 stav 1);
  7. ne istakne na vidnom mjestu uputstvo za upotrebu lifta (član 17 stav 2);
  8. one odredi mjesto za postavljanje oglasne table, radi isticanja odluka skupštine, obavještenja, poziva i slično (član 18 stav 1);
  9. na vidnom mjestu u zgradi ne istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika stambene zgrade i domara (član 18 stav 2);
  10. ne obezbijedi održavanje čistoće i ispravnosti spoljnih djelova stambene zgrade (član 20).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, kazniće se i upravnik kao odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 10 do 100 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tačke 1, 6 i 11 ovog člana kazniće se fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 10 do 100 eura.

### Član 34

Novčanom kaznom od 20 do 100 eura, kazniće se fizičko lice-stanar, ako:

1. koristi posebne djelove zgrade u suprotnosti sa njihovom namjenom (član 5 stav 1);
2. vikom, lupom, mehaničkim izvorima buke - upotrebom motora, mašina, raznih aparata ili sličnim radnjama i postupcima remeti mir u zgradi i/ili dvorištu stambene zgrade (član 5 stav 2);
3. postavi natpis ili reklamu na hodniku ili drugim zajedničkim djelovima zgrade bez saglasnosti skupštine, ili ako ih ne ukloni nakon iseljenja i prostor na kome su bili postavljene ne vrati u ispravno stanje (član 8);
4. postupi suprotno odredbama člana 10 st. 2 i 3 ove odluke;
5. postupi suprotno odredbama člana 11 ove odluke;
6. postupi suprotno odredbi člana 16 stav 2 ove odluke;
7. postupi suprotno odredbi člana 19 ove odluke;
8. postupi suprotno odredbi člana 20 ove odluke;
9. postupi suprotno odredbi člana 21 odluke;
10. postupi suprotno odredbi člana 23 odluke;
11. postupi suprotno odredbi člana 22 odluke;
12. postupi suprotno odredbi člana 26 odluke;
13. postupi suprotno odredbi člana 27 odluke.

#### IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Član 35

Upravnik stambene zgrade dužan je da na vidnom mjestu u zgradi istakne ovu odluku, izvode iz propisa kojim se uređuju uslovi i način držanja kućnih ljubimaca kao i propisa o mjerama zaštite od požara.

##### Član 36

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl. list CG Crne Gore - Opštinski propisi", br. 41/16 i 84/18).

##### Član 37

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

**Broj: 030-016/20-528**

**Bar, 22.12.2020. godine**

**Skupština opštine Bar**

**Predsjednica,**

**Milena Božović, s.r.**