Na osnovu člana 24 stav 2 Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list Crne Gore" br. 041/16 i 084/18), člana 27 stav 1 tačka 10, člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" broj 02/18, 34/19 i 38/20 ) i člana 46 Statuta Opštine Rožaje (“Sl. list CG- opštinski propisi”, br. 38/18), Skupština opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana 29.12.2020. godine, donijela je

**ODLUKU**

**o kućnom redu u stambenim zgradama**

**I OPŠTE ODREDBE**

**Član 1**

Ovom odlukom propisuje se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji opštine Rožaje, (u daljem tekstu zgrada) u skladu sa zakonima kojima se uređuje održavanje stambenih zgrada.

Pod kućnim redom u smislu stava 1 ovog člana podrazumijevaju se prava i obaveze stanara stambene zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja stambenog, stambeno-poslovnog prostora u zgradi, zajedničkih prostorija, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija, uređaja i opreme koji pripadaju zgradi, čuvanja od oštećenja, održavanja čistoće, održavanja 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,

- vlasnika, odnosno zakupca poslovnog prostora u stambenoj zgradi,

- vlasnika ili zakupca ostalih posebnih djelova zgrade,

- zaposlenih lica u poslovom prostoru stambene zgrade.

Za lica iz stava 1 ovog člana koristiće se zajednički termin "stanari".

**Član 2**

Stanari i drugi korisnici (lica koja nijesu stanari) dužni su da se pridržavaju kućnog reda zgrade, utvrđenog ovom odlukom i zakonom.

O kućnom redu u zgradi staraju se stanari i organi upravljanja stambenih zgrada.

**Član 3**

Stanari su dužni da posebne i zajedničke djelove zgrade i zajedničko zemljište koje pripada urbanističkoj parceli na kojoj se zgrada nalazi i koji 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.

**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**

**Kućni red u posebnim djelovima stambene zgrade**

Stanari su dužni koristiti posebni dio zgrade na način kojim se ne ometa stanovanje i korišćenje ostalih posebnih djelova i drugih djelova zgrade.

**Član 6**

**Vrijeme odmora i dozvoljeni nivo buke**

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

U vrijemenu od 16:00 do 18:00 časova i od 22:00 do 06:00 časova, kao i u danima vikenda u vremenu od 13:00 do 17:00 časova i od 23:00 do 08:00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade.

Buka koja u zgradi nastaje prilikom korišćenja kućnih aparata, mašina, akustičkih i sličnih uređaja, ne smije preći graničnu vrijednost indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke na zdravlje ljudi, utvrđenih posebnim propisom.

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 iz stava 3 ovog člana.

**Član 7**

**Balkoni, prozori i lođe**

Na prozorima, balkonima, terasama ili lođama ne može se držati ogrijevni materjal ili drugi predmeti koji narušavaju izgled stambene zgrade.

Stanari mogu držati ogrijevni materijal samo u prostorijama koje su namijenjene ili odlukom skupštine etažnih vlasnika određene za to.

Zabranjeno je naslaganje ogrijevnog materijala ili drugih predmeta uz fasadu zgrade.

Zabranjeno je cijepati ogrijevni materjal u stanovima ili drugim mjestima koja za to nisu određena.

**Član 8**

Nije dozvoljeno kroz prozore, vrata, balkone, terase, lođe bacati bilo kakve predmete, kućno smeće, ostatke hrane, prosipati vodu, tresti tepihe, posteljinu i slično.

**Član 9**

Na terasama, balkonima i lođama mogu se držati posude za cvijeće. Posude moraju biti estetski oblikovane i osigurane od pada i izliva vode.

Zabranjeno je na djelovima zgrade iz stava 1 ovog člana koristiti kućne aparate (šporeti, roštilji i sl.) za pripremanje hrane.

**Član 10**

**Vodovodne i kanalizacione instalacije**

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 zapušiti i oštetiti kanalizacione instalacije.

**Član 11**

**Briga o kućnim ljubimcima**

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.

**Član 12**

**Obilježavanje stanova**

Svaki stan u stambenoj zgradi mora biti obilježen brojem.

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

**Član 13**

**Poštansko sanduče**

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

**Član 14**

**Uslovi obavljanja privredne djelatnosti**

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.

**Član 15**

**Postavljanje reklama**

Lica koja obavljaju djelatnost poslovnu ili neku drugu, imaju mogućnost da na krovi ili fasadi zgrade postavljaju reklamne panoe, murale, bilborde, toteme, svjetleće i dr. reklame (u daljem tekstu reklame), po prethodnom odobrenju skupštine, u skladu sa posebnim propisima.

Odobrenje iz stava 1 ovog člana izdaje se na period od najduže pet godina, može biti uslovljeno novčanom protivnaknadom, visinu naknade određuje skupština stanara.

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

Ukoliko postavljanje reklame ograničava vlasnike u nesmetanom korišćenju stana, uslov za izdavanje odobrenja i stava 1 ovog člana je i pisana saglasnost stanara tog stana.

**Član 16**

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.

**Član 17**

**Kućni red u zajedničkim djelovima stambene zgrade**

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrumi, potkrovlje, vešeraj, prostorije za sušenje rublja, prostorije za rekreativne aktivnosti i sl.) i zemljište koje pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste će u skladu sa njihovom namjenom.

**Član 18**

Skupština vlasnika određuje raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija (zajedničkog vešeraja, sušionica, zajedničke terase, krova, zajedničkih podruma i sl.) i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

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

**Član 19**

O čistoći zajedničkih prostorija u zgradi stara se skupština vlasnika, upravnik zgrade i svi stanari. Spoljnji djelovi zgrade (vrata, prozori, svetlarnici, 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 20**

Nije dozvoljeno na ulazima, hodnicima, holovima i stepeništu ostavljati predmete koji mogu smetati prolaz, uzrokovati nezgode i narušavati izgled i čistoću.

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 djelove zgrade.

U pogledu mjesta i načina držanja kućnog smeća, kao i drugih otpadaka koji ne spadaju u kućno smeće primjenjuju se odgovarajući propisi organa lokalne uprave.

**Član 21**

**Održavanje lifta**

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 ovlašćenim subjektima.

**Član 22**

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.

O postavljanju uputstva i upozorenja iz stava 1, 2 i 3 ovog člana stara se upravnik zgrade.

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 nisu primjereni tehničkim karakteristikama lifta.

**Član 23**

**Uređaji i instalacije protivpožarne zaštite i dimnjaci**

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama, svaka stambena zgrada mora imati minimum jedan hidrant jedan aparat za gašenje požara. Pomenuti uređaji se moraju održavati u ispravnom stanju (hidranti, aparati i sl.), o čemu se stara upravnik.

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

Stanar u čijem se dijelu nalazi otvor za prilaz dimnjaku, dužan je da dozvoli da se odrade radovi-čišćenje dimnjaka.

**Član 24**

**Rasvjeta**

Ulaz i stepenište koji nemaju automatsko osvjetljenje moraju biti osvijetljeni, do obaveznog zaključavanja ulaznih vrata o čemu se stara upravnik zgrade.

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

**Član 25**

**Interfon**

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

Ulazna vrata na stambenoj zgradi moraju biti u ispravnom stanju i zaključana u vremenu od 24:00 do 06:00 časova narednog dana u ljetnjem periodu i od 22:00 do 06:00 časova narednog dana u zimskom periodu.

**Član 26**

**Antene i drugi uređaji**

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 nadležni organ lokalne uprave.

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

**Član 27**

**Bezbjednost za vrijeme vremenskih nepogoda**

Upravnik zgrade je dužan da za vrijeme kiše, snijega i drugih vremenskih nepogoda obezbijedi da prozori na stepeništu, svetlarnicima, 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 kanalizaconih instalacija u stanovima i poslovnim prostorijama.

**Član 28**

**Podrumi i vešernice**

U podrumu nije dozvoljeno držanje zapaljivih predmeta i zapaljivih tečnosti.

Prozori na podrumu moraju imati rešetku ili gustu žičanu mrežu koja sprečava ubacivanje predmeta koji mogu izazvati požar ili druga oštećenja zgrade.

Ogrijevni materjal (pelet, drva ugalj) se odlažu u podrumu ili drugim prostorijama koje služe za tu namjenu.

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

Cijepanje ogrijevnog drveta vrši se na mjestu i u vrijeme koje odredi Organ upravljanja stambenom zgradom. Poslije cijepanja ogrijevnog mateijala, stanar je dužan očistiti prostor i dovesti ga u prvobitno stanje.

Zajedničke vešernice su zajednički djelovi zgrade namijenjeni za sušenje veša.

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

O rasporedu korišćenja vešernice odlučuje skupština.

**Član 29**

**Dvorište stambene zgrade**

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 etažnih vlasnika.

**Član 30**

**Izvođenje građevinskih i drugih radova**

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 etažnih vlasnika, ili vlasnika posebnog dijela stambene zgrade, ako ti radovi zadiru u 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.

**Član 31**

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, ostave u urednom stanju.

Obavezu obavještavanja iz stava 1 ovog člana, ima i stanar kada izvodi radove u stanu ili poslovnim prostorijama, kao i obavezu da pokaže odobrenje upravniku stambene zgrade.

Radovi iz stava 1 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.

**Član 32**

**Električne i plinske instalacije**

Nije dozvoljeno neovlašćeno otvaranje razvodnih kutija, ormarića sa električnim 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 instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovođenje sa električnim i plinskim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove i kojima su ti poslovi povjereni u skaldu sa odlukom skupštine.

**Član 33**

**Oglasna tabla**

U zgradi mora postojati mjesto za postavljanje oglasne table.

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

**Član 34**

**Obaveze upravnika**

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

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

-vrijeme odmora u zgradi;

-obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade, kome se vlasnici mogu obratiti u slučaju kvara na instalacijama ili uređajima i kod koga se nalaze ključevi od prostorija skloništa, strujomjera i drugih zajedničkih uređaja i prostorija;

-spisak zajedničkih prostorija i zajedničkih djelova sa naznakom o njihovoj namjeni;

-druge informacije i odluke skupštine bitne za stanare i uspostavljanje reda i poštovanja odredaba zakona i ove odluke.

Na vidnom mjestu na ulasku u stambenu zgradu organ upravljanja može postaviti spisak vlasnika stanova, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora sa podacima o broju stana i spratu na kojem se nalazi.

U slučaju promjene stanara odnosno broja stanara upravnik zgrade je dužan da spisak stanara ažurira.

Vlasnik stana odnosno poslovne prostorije dužan je da upravniku zgrade prijavi takvu promjenu u roku od 15 dana od dana promjene.

**III NADZOR**

**Član 35**

Nadzor nad primjenom ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove. O izvršenju odredbi ove odluke staraju se skupština, upravnik i svi stanari.

O izvršenju odluka skupštine stanara stara se upravnik.

Inspekcijski nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši komunalni inspektor na osnovu svojih ovlašćenja a primjenom mjera propisanih Zakonom o inspekcijskom nadzoru, Zakonom o održavanju stambenih zgrada kao i ovom odlukom.

Obezbeđenje komunalnog reda i vršenje komunalnog nadzora nad sprovođenjem ove odluke vrši Komunalna policija u skladu sa zakonom.

**IV KAZNENE ODREDBE**

**Član 36**

Novčanom kaznom u iznosu od 100€ do 1.500€, kazniće se stambena zgrada kao pravno lice, ako:

1. ne obezbijedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi i zemljište koje pripada zgradi, koriste u skladu sa njihovom namjenom, (član 17),

2. ne obezbijedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepenište, zajednički hodnici, dvorište i sl.), (član 19);

3. ne obezbijedi vršenje kontrole ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzbunu u stambenoj zgradi, (član 21, stav 1);

4. ne istakne uputstvo o načinu korišćenja i upotrebi lifta, ne isključi lift u slučaju kvara i ne istakne uputstvo da lift nije u funkciji;

5. ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih aparata, odnosno uređaja i redovno održavanje dimnjaka i dimovodnih kanala, (član 23);

6. ne obezbijedi da ulaz i stepenište koji nemaju automatsko osvjetljenje budu osvijetljeni do zaključavanja ulaznih vrata, (član 24);

7. ne obezbijedi ispravnost ulaznih vrata i njihovo zaključavanje u vremenu propisanom ovom odlukom, (član 25, stav 2);

8. ne obezbijedi da prozori na zajedničkim prostorijama budu zatvoreni za vrijeme kiše, snijega i drugih vremenskih nepogoda,(član 27, stav 1);

9. ne preduzme u zimskom periodu mjere zaštite od smrzavanja i pucanja vodovodnih i kanalizacionih instalacijama u zajedničkim prostorijama, (član 27, stav 2);

10. ne preduzme mjere da se u podrumskim prostorijama ne drže zapaljivi predmeti i zapaljive tečnosti, (član 28, stav 1);

11. ne obezbijedi mjesto za smještaj ogrijevnog materjala kada stambena zgrada odnosno etažni vlasnik nema podrumske prostorije, (član 28, stav 4) ;

12. ne obezbijedi da popravku kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama, obavljaju stručna lica koja su ovlašćena za te poslove, (član 32, stav 2);

13. ne odredi mjesto za postavljanje oglasne table(član 33);

13. ne postupi u skladu sa odredbama čl. 34 ove Odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 10 €, do 100 €, kazniće se upravnik stambene zgrade kao odgovorno lice u pravnom licu, za prekršaj iz stava 1 ovog člana.

**Član 37**

Novčanom kaznom u iznosu od 20 € do 200 €, kazniće se fizičko lice ili pravno lice kao etažni vlasnik stana ili poslovnog prostora ako postupi suprotno odredbama iz članova: 5; 6; 7; 8; 9; 10; 14; 15; 16; 18 stav 2; 19; 20; 26; 27 stav 2 i 3; 30; 31; 32.

**Član 38**

Novčanom kaznom u iznosu od 150€ do 2.000€ kazniće se pravno lice ako postupi suprotno odredbama iz čl. 30; 31 i 32.

Novčanom kaznom u iznosu od 20 € do 200 € kazniće se odgovorno lice u pravnom licu ako postupi suprotno odredbama članova: 30; 31 i 32.

Novčanom kaznom u iznosu od 50 € do 400€ kazniće se preduzetnik ako postupi suprotno odredbama članova: 30; 31 i 32.

Novčanom kaznom u iznosu od 20 € do 200€ kazniće se fizičko lice ako postupi suprotno odredbama članova: 30; 31 i 32.

**Član 39**

Novčanom kaznom u iznosu od 10 € do 100 € kazniće se stanar ako postupi suprotno odredbama članova: 11; 12 stav 1; 13; 28 stav 5 i 7 i 29.

**V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 40**

Na pitanja o kućnom redu koja nijesu uređena ovom odlukom primjenjuju se odredbe Zakona kojim se uređuje oblast etažne svojine i održavanja stambenih zgrada.

**Član 41**

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

**Član 42**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", broj 14/06).

**Član 43**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

Broj: 02-016/20-415

Rožaje, 30.12.2020.godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE**

**Predsjednik Skupštine,**

**Almir Avdić, s. r.**