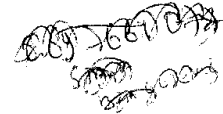


Na osnovu člana 51 Zakona o etažnoj svojini („Sl.list RCG“ br.71/04) i člana 35 Statuta opštine Plužine („Sl.list RCG“ - opštinski propisi“ br. 23/04 i 7/07) na sjednici Skupštine opštine održanoj 26.06.2007. god. Skupština opštine Plužine donijela je

ODLUKU O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA



OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom propisuje se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji Opštine Plužine u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova zgrade, zajedničkih djelova zgrade, uređjaja i instalacija.

Član 2

O sprovođenju kućnog reda staraju se vlasnici posebnih i zajedničkih djelova zgrade, organi upravljanja stambenom zgradom i nadležni organ lokalne uprave.

Član 3

Posebni djelovi zgrade u smislu ove Odluke su: stanovi, poslovne prostorije, posebne garaže i posebni podrumi.

Zajednički djelovi stambene zgrade, u smislu ove Odluke su: temelji, vertikalna konstrukcija, horizontalna (medjuspratna) konstrukcija, krov, fasada, glavni ulaz, stepenište, lift, instalacije (električna, kanalizaciona, vodovodna, toplovodna, hidroforska, telefonska i televizijska mreža) dimnjaci, ventilacija, potkrovlja, perionice i sušionice, hodnici i holovi, zajednički podrumi, zajedničke garaže, svjetlarnice, kao i svi drugi djelovi i instalacije neophodne za održavanje i zajedničku upotrebu zgrade.

Zajednički djelovi zgrade su i oni djelovi koji služe samo nekim a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, posebni holovi, tavana, podrumi, dimnjaci, terase, uređjaji 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 njihove namjene.

Član 4

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.

Član 5

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.

Član 6

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenoj zgradi utvrdjenog Zakonom i ovom Odlukom.

POSEBNE ODREDBE

Član 7

Stanari su dužni koristiti stan na način kojim se ne ometa mirno stanovanje i korišćenje stambenog prostora ostalih vlasnika stanova, odnosno zakupaca stana stambene zgrade. Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili nekim drugim načinom remetiti mir u zgradi, kao i u dvorištu stambene zgrade.

Član 8

Stanovi moraju biti obilježeni brojevima, stanari su dužni brojeve uredno održavati. Na svakom ulazu zgrade mora postojati spisak vlasnika stanova, odnosno zakupca stanova, istaknut na vidnom mjestu, sa podacima o broju stana i spratu na kojem se nalazi.

Član 9

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

Član 10

Zajedničke prostorije u zgradi služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom. One se ne smiju koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, osim prostorije koje se po posebnim

propisima pretvaraju u stanove ili poslovne prostore u skladu sa Urbanističkim planom, na način i po postupku koji saglasno važećim propisima utvrdi nadležni organ Opštine.

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

Član 11

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

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uredjaje poslije svake upotrebe očiste i dovedu u red.

Član 12

Ulazi, stepeništa, zajednički hodnici i dvorište zgrade moraju se održavati čisto i uredno. Prolaz kroz ove prostorije mora biti nesmetan i slobodan. Ulazni hodnik i stepenište zgrade koja nema uredjaj za automatsko osvetljenje, moraju noću biti osvetljene.

Član 13

Za vrijeme kiše i drugih vremenskih nepogoda, prozori na stepeništu, tavanu, potkrovlju, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama, moraju biti zatvoreni. Prozori na mjestima koji se otvaraju radi provjetranja, moraju imati gustu žičanu mrežu.

Član 14

Na terasama, lodjama i balkonima, zabranjeno je držati stvari koje narušavaju izgled zgrade (stari namještaj, ogrevni i sličan materijal).

Zabranjeno je na djelovima zgrade iz stava 1 ovog člana držati neobezbijedjene saksije sa cvijećem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili oprljati prolaznika i vozilo.

Član 15

Prostor u kome se obavlja djelatnost pri kojoj se razvija para, neprijatan miris, zagušljiv vazduh, dim, gasovi, buka i slično, mora biti tako podešen da ne ometa druge stanare u mirnom korišćenju stana, jer mora biti zatvoren.

Član 16

Zabranjeno je u WC šolje, lavaboe, kade i druge sanitarne uredjaje koji su povezani sa instalacijama za odvođenje otpadnih voda, bacati otpatke i druge predmete koji bi mogli zapušiti ili oštetiti instalaciju.

Stanari su dužni da u zimskom periodu preduzimaju mjere zaštite protiv smrzavanja i prskanja vodovodnih instalacija u stanovima. Dok su van upotrebe, dovodne instalacije moraju biti zatvorene. Stanari su dužni da sa balkona, lodja i terasa svog stana, uklanjaju snijeg i led.

Član 17

Zabranjeno je trešenje tepiha, posteljina i drugih stvari sa balkona, prozora i terasa. Ovi poslovi mogu se obavljati samo na posebno odredjenom mjestu, koje određuje Upravnik zgrade.

Član 18

Stanari mogu u skladu sa propisima, držati pse, mačke i druge kućne ljubimce, samo u svojim stambenim prostorijama. Dužni su da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 19

Ogrevni materijal (drva i ugalj) drži se u podrumima i drugim prostorima koji mogu služiti toj namjeri, uz odobrenje Skupštine stanara zgrade.

Zabranjeno je gomilanje, cijepanje i razbijanje ogrevnog materijala u stanu, na balkonu, lodji, terasi, potkrovlju, hodniku i trotoaru oko zgrade.

Član 20

Zabranjeno je u zajedničkim djelovima stanova demontirati ili popravljati uredjaje bilo koje vrste ili vršiti prepravke (instalacija, zidova sl.9 bez pismene saglasnosti Skupštine vlasnika).

Član 21

Zabranjeno je bacati i ostavljati otpatke i smeće na stepenicama, hodnicima, dvorištima i drugim zajedničkim djelovima zgrade.

Član 22

Stanari smeće odlažu na posebno odredjena mjesta i kontejnere, odnosno na mjesta koja odredi opštinski organ uprave, nadležnog za poslove urbanizma. Smeće se ne smije izbacivati u prosutom stanju.

Član 23

O čistoći zajedničkih djelova zgrade brine se Skupština vlasnika, upravnik, stanari zgrade i korisnici poslovnih prostorija.

Član 24

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

Odredbе iz 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 stambene zgrade, ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom Odlukom određeno kao vrijeme odmora. Radovi koji se izvode kao hitne intervencije i nužni radovi na stambenoj zgradi, izvode se bez odlaganja, bez obzira na utvrđeno vrijeme odmora.

Član 25

U vremenu od 15,00 do 17,00 časova i od 22,00 do 06,00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora). Skupština stanara može odrediti i drugačiji raspored vremena za odmor.

Član 26

Spoljni djelovi stambene zgrade (vrata, prozori, izlozi i slično) moraju biti čisti i ispravni. O čistoći i ispravnosti spoljnih djelova zgrade, stara se Skupština vlasnika, Upravnik zgrade i svi vlasnici, odnosno zakupci poslovnih prostorija.

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

Član 27

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

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

Član 28

U cilju održavanja zajedničkih prostorija i otklanjanja kvarova, vlasnik (zakupac) stana je dužan da omogućiti ulazak u stan ovlaštenom licu (Upravnik) i licu koje izvodi radove.

Član 29

Dvorište i prilaz koji pripadaju zgradi moraju se redovno čistiti i održavati. U dvorištu zgrade se ne mogu držati drva i neki ogrevni materijal, osim na mjestima koja odredi Skupština vlasnika. Ukoliko je dio dvorišta javna saobraćajnica ili parkiralište, čišćenje vrši preduzeće koje obavlja posao čistoće u gradu.

Dvorištem se smatra slobodan prostor koji je funkcionalno vezan za zgradu.

Član 30

Prilazi zgradi moraju biti slobodni za nesmetan prolaz. Zabranjeno je parkiranje motornih vozila u dvorištu. Zabranjeno je i neposredno turiranje vozila i upotreba zvučnih signala a posebno u vrijeme odmora iz člana 25 ove Odluke. Pranje vozila ne smije se vršiti na parkiralištu ili u dvorištu zgrade.

Član 31

Podrumske prostorije u zgradi i prostori određeni za skloništa moraju se redovno održavati u ispravnom stanju, a mogu se koristiti za mirnodopske potrebe na način koji omogućava njihovu pravovremenu upotrebu u slučaju opasnosti.

Organi civilne zaštite dužni su upoznati sve stanare zgrade sa načinom i vremenom korišćenja skladišta.

Član 32

Na vidnom mjestu u ulazu zgrade, ističe se uputstvo kojim se stanari upućuju na koju adresu se mogu obratiti u slučaju kvara na instalacijama u zgradi, kao i uputstvo o protivpožarnoj zaštiti i kućni red.

NADZOR

Član 33

O izvršenju odredaba ove Odluke stara se Skupština vlasnika i Upravnik stambene zgrade .

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vršiče opštinski organ uprave nadležan za poslove komunalne inspekcije, ako pojedini poslovi tog nadzora nijesu posebnim propisima stavljeni u nadležnost drugog organa.

U okviru prava staranja o pripremi ove Odluke, Skupština vlasnika pruža pomoć organu iz stava 2. ovog člana, tako što ukazuje na pojedini propust stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u stambenoj zgradi.

KAZNENE ODREDBE

Član 34

Novčanom kaznom u iznosu od desetostrukog do dvadesetostrukog iznosa minimalne zarade u Republici kazniće se stambene zgrade kao pravno lice ako:

1. Ne obezbijedi obilježavanje stanova brojevima i u ulazu na vidnom mjestu ne istakne spisak vlasnika odnosno zakupca stana (član 8),
2. Ne obezbijedi da se zajedničke prostorije u stambenoj zgradi koriste u skladu sa njihovim namjenama (član 10),
3. Ne obezbijedi održavanje čistoće u zajedničkim prostorijama (ulazi, stepeništa, hodnici i dvorište) (član 12),
4. Ne odredi način i vrijeme korišćenja zajedničkih prostorija (član 11),
5. Na vidnom mjestu u zgradi ne istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade (član 32),
6. Ne obezbijedi čistoću i ispravnost spoljnih djelova zgrade (član 26) i
7. Ne obezbijedi ispravnost protivpožarnih aparata i redovno održavanje dimnjaka (član 27)

Član 35

Novčanom kaznom u iznosu od jednostrukog do desetostrukog iznosa minimalne zarade u Republici, kazniće se odgovorno lice u pravnom licu za prekršaj iz člana 34 ove Odluke.

Član 36

Novčanom kaznom u iznosu od jednostrukog do desetostrukog iznosa minimalne zarade u Republici, kazniće se fizičko lice za prekršaj iz člana 7, 9, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 28, 29 i 30, ove Odluke.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana, može se kazniti fizičko lice novčanom kaznom na licu mjesta u iznosu jednostrukog do trostrukog iznosa minimalne zarade u Republici.

Član 37

Prijavu za kršenje odredaba ove Odluke podnosi Upravnik stambene zgrade i komunalna inspekcija.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38

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

Član 38

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl. listu RCG-opštinski propisi“.

Broj 03-
Plužine, 28.06.2007.god.

SKUPŠTINA OPŠTINE PLUŽINE

PREDSJEDNIK,
Milutin Cicmil s.r.